



**HAL**  
open science

# ELAN de la réhabilitation de l'architecte à l'heure du “ développement durable ” ?

Sophie Baldassari

► **To cite this version:**

Sophie Baldassari. ELAN de la réhabilitation de l'architecte à l'heure du “ développement durable ”?. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-02091041

**HAL Id: dumas-02091041**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02091041>**

Submitted on 5 Apr 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# **ELAN de la réhabilitation de l'architecte à l'heure du « développement durable » ?**

**Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional - Université Aix-Marseille**

**Master Urbanisme et Aménagement Durable** Formation Continue

**Année Universitaire** : 2017/2018

**Directeur de mémoire** : Jérôme Dubois

**Etudiante** : Sophie Baldassari





## REMERCIEMENTS

Mes remerciements se dirigent d'abord vers Jérôme Dubois qui a accepté de suivre mon mémoire ainsi qu'à tous les enseignants, intervenants et étudiants de la formation continue de l'IUAR grâce à qui j'ai pu m'immerger dans le monde de l'urbanisme au travers du partage de points de vue.

Je remercie également à Géraldine Bourdin (ERILIA) et Didier Raffo (Habitat Marseille Provence) qui m'ont reçue en entretien pour me faire partager leur métier, leur enthousiasme et leur vision sur les expériences menées par les bailleurs sociaux dans les « cités ». Et bien que le sujet initial « de la cité à la Cité » soit devenu l'hypothèse de ce mémoire (ne m'engageant plus à relater de manière exhaustive ces entretiens), tous deux ont participé à la vision que je porte sur ma pratique aujourd'hui en suscitant l'envie de m'interroger sur ce qu'il pourrait se jouer demain.

Il convient ici de rappeler combien j'ai eu de la chance de pouvoir suivre ce master. Je le dois évidemment à mes collaborateurs qui m'ont soutenue, encouragée et qui, par leur confiance quotidienne me donnent tous les jours un peu plus de force, d'enthousiasme et d'envie de faire un peu mieux : « *marche après marche* ». Un merci plus particulier à Maxime Gautier, mon associé et ami, pour sa relecture attentive et les précieux débats qui ont alimenté ce mémoire.

Un remerciement plus personnel à mon père, pour le partage de ses expériences, les discussions et la transmission de son amour pour ce métier dans les « cités ».

Enfin, merci à mes amis pour leur soutien, leurs rires et à Tanguy et Isabelle pour leur relecture.



## **SOMMAIRE**

<b>AVANT-PROPOS : « de la cité à la Cité » .....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>12</b>
<b>TERRAIN D'ETUDE : le choix de la « cité ».....</b>	<b>16</b>
<b>I. GLISSEMENT D'UNE EXPÉRIMENTATION ARCHITECTURALE A L'EXPERIMENTATION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>21</b>
<b>II. LA PRATIQUE DU METIER D'ARCHITECTE EN MILIEU HABITE : de l'architecture aux enjeux de médiation, à l'acquisition d'une posture « agile ». .....</b>	<b>35</b>
<b>CONCLUSION : Réhabiliter l'architecte.....</b>	<b>57</b>
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>62</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>63</b>
<b>RESUME .....</b>	<b>65</b>

## **AVANT-PROPOS : « de la cité à la Cité »**

L'ambition de ce mémoire au départ intitulé « *de la cité à la Cité* » résultait d'une volonté de nous interroger sur le regard porté sur les grands ensembles construits entre 1950 et 1970 qui sont perçus de manière négative, décrits en contre-point des qualités de la ville traditionnelle. Pour autant, beaucoup d'actions entreprises sur le plan du développement durable notamment, montrent qu'il s'agit de lieux propices aux expérimentations de la ville de demain. Et la volonté de l'ANRU d'associer davantage les populations dans les projets m'interpellait quant à ce que « la cité » deviennent un lieu d'expression des citoyens devenant par là même une « Cité » au sens latin du terme.

Et si cette volonté était trop ambitieuse pour pouvoir être traitée dans le cadre d'un mémoire, je souhaitais y apporter une vision singulière à travers mon métier d'architecte. En partant de l'hypothèse que les cités sont les lieux d'expérimentation de la ville de demain, je souhaitais prendre davantage de recul sur ma pratique et envisager le rôle que j'aurais à jouer demain.

En effet, l'architecte peut-être perçu par les habitants vivant dans les grands ensembles comme « un tiers de confiance » pouvant faire le lien de la genèse des projets jusqu'à sa mise en œuvre. Ce rôle de médiateur, parfois éloigné de la seule intervention sur le bâti, pourrait être une réponse à la place de l'architecte dans les projets de demain.

Et si je n'ai pas pu faire un parallèle exhaustif des points communs et des différences qu'il pouvait exister entre la ville dite « traditionnelle » et celle des « cités » pour parvenir à étayer cette hypothèse, il m'est apparu néanmoins intéressant de l'analyser d'un point de vue sémantique.

Le terme « *cité* » est fréquemment employé par les jeunes issus des quartiers prioritaires eux-mêmes pour désigner leur cadre de vie. Les acteurs locaux, travailleurs sociaux, travaillant dans ces quartiers que j'ai pu rencontrer dans mon activité professionnelle aussi. Bon nombre de films ou de musiques font références à ce terme : « MA 6-T VA CRACK-ER » de Jean-François Richet sorti en 1996 ou plus récemment « rue des Cités » en 2013 tentent de peindre des images complexes des grands ensembles. Pour autant, si nous la décrivons plus simplement à travers des éléments architecturaux (tours, barres, ensembles) c'est peut-être parce que « la cité » paraît difficile à appréhender tant sa définition est complexe et mouvante.

En ce sens, on se rapproche assez bien de la définition de Lewis Mumford dans son ouvrage « La cité à travers l'histoire » : « On ne la (la cité) décrit pas aisément parce qu'elle se transforme : à l'origine, c'est un noyau social infime, puis elle connaît les étapes complexes de la maturité, enfin elle vieillit, elle s'effrite. »

Dans l'Antiquité et jusqu'au Moyen-Âge, « la cité » se définissait par un « *groupe d'hommes libres constituant une société politique indépendante, ayant son gouvernement, ses lois, sa religion et ses mœurs propres.* »<sup>1</sup>. Dans certaines grandes villes (Paris, Londres), la « cité » désigne le quartier le

---

<sup>1</sup> Les Fondateurs de la 3<sup>e</sup> République, Ferry, 1885, p. 244

plus ancien de la ville, son centre primitif. Et lorsque l'on accole ce terme à un adjectif, « administrative », « ouvrière », « universitaire », la cité invoque une groupe de pavillons ou d'immeubles à destinations particulières. Enfin, en Grèce antique, la polis (« cité » dans l'étymologie latine « civitas ») est une cité-État, c'est-à-dire une communauté de citoyens libres et autonomes.

En ce sens, le terme « *cité* » renvoie aussi bien à une donnée sociale, comprise comme une communauté d'ayants droit, libres et autonomes, fortement structurée à un objet spatial au sens d'entité physique. Elle induit une entité autonome, définissable et dotée de pouvoirs réglementaires propres.

Alors que 86,6 % des communes françaises ont moins de 2000 habitants (soit un français sur quatre)<sup>2</sup>, les grands ensembles ou « cités » peuvent s'appréhender par le nombre de ménages, parfois plusieurs milliers de logements, à une commune représentative de la majorité du territoire français. Pour les statistiques, l'Insee utilise une définition de la « ville » selon deux critères. Le premier repose sur le critère du peuplement. L'autre, sur la notion de « continuité de l'habitat »<sup>3</sup>. Ainsi, une ville se définit en France par une population d'au moins 2 000 habitants, dont les habitations doivent être à moins de 200 mètres les unes des autres.

Les grands ensembles de « La Castellane » dans les quartiers nord de Marseille comptent environ 7000 habitants, « Les Flamands » à Marseille en comptent plus de 3000 tout comme « Le Charrel » à Aubagne. S'il y a différentes échelles aux grands ensembles, allant de la plus connue et représentative, en l'occurrence, la Courneuve « la cité des 4000 » pour signifier 4000 logements, la majorité des grands ensembles construits entre 1950 et 1970 avoisine le millier de logements séparés de quelques dizaines de mètres à peine les uns des autres (figure 1). En ce sens, on pourrait suivant les critères quantitatifs de l'Insee les assimiler à des « villes ».

Cependant, la continuité du bâti aux alentours ne permet pas de les dissocier de l'agglomération urbaine dans laquelle l'ensemble se trouve. S'il faut selon l'Insee, « une continuité urbaine de moins de 200 mètres », pour définir une entité urbaine, on peut se demander si a contrario, il faudrait 200 mètres pour signifier une autonomie. Bien qu'administrativement parlant, ceci n'ait aucun sens, il convient pourtant de poursuivre le raisonnement pour tenter de l'appréhender différemment.

---

<sup>2</sup> Chiffres issus de l'Insee suivant le recensement de 2006 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1280737> consulté le 30/08/18

<sup>3</sup> *ibid.*



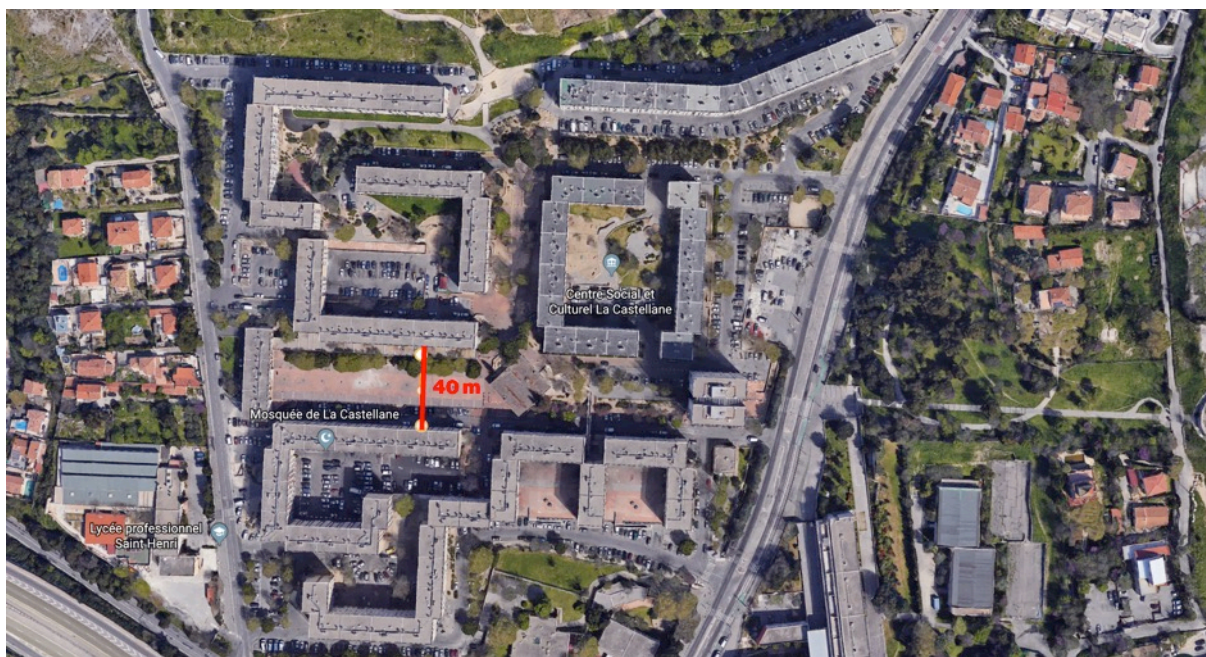


Figure 1 : vue aérienne de "La Castellane" Marseille (google map 2018)

A Marseille, certains grands ensembles se situent proche des centres urbains (Felix Piat, Malpassé à Marseille). Pourtant, la majorité des grands ensembles présents sur le territoire français s'est construite en périphérie, utilisant d'anciennes parcelles agricoles ou des bastides, les séparant ainsi, au moment de leur construction jusqu'à très récemment, de plusieurs centaines de mètres d'un autre ensemble d'habitation.



Le site avant démolition des bâtiments J et M (doc. SNHLM).



Le site avant démolition – Vue sur la rade de Marseille (doc. SNHLM).

Figure 2 : La Solidarité, Marseille 15ème, avant 1993 (DRAC PACA)

A partir des années 2000, le phénomène de « grignotage » des parcelles non urbanisées à travers l'aménagement des lotissements autrement appelé « étalement pavillonnaire », aurait participé à la redéfinition de ces grands ensembles.

A travers l'exemple de la Solidarité, grand ensemble d'habitat social construit pour le bailleur SNHLM (devenue SNHM puis Unicil aujourd'hui) en 1973 dans les quartiers nord marseillais, constitué de 938 logements en 1993 et de plus de 2000 habitants, nous pouvons voir que cet ensemble peut-être considéré comme une « ville » (suivant la définition de l'Insee) depuis sa création jusque dans les années 2000.

En effet, à l'étude des différentes cartes historiques datant de 1990, il s'avère que l'ensemble du tissu urbanisé construit dans un rayon de 200 mètres autour de la Solidarité n'existerait pas vingt ans auparavant. Les démolitions successives, d'abord en 1993 d'une des tours puis avec le Plan National de Rénovation Urbaine (PNRU) à partir des années 2000 visant à la démolition de deux « barres » (en cours aujourd'hui) et la reconstruction partielle de l'offre sur site, semble participer à dédensifier le quartier, faisant ainsi passer l'ensemble sous la barre des « 2000 habitants ». En ce sens, en quelques années à peine, aucun des critères invoqués pour définir une ville ne semble plus pouvoir être appliqué.



Figure 3 : vue aérienne de la Solidarité en 2018 (google map)

Enfin, en changeant d'échelle, à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, les territoires touchés par la politique de la ville se veulent inscrits dans des unités urbaines de 10 000 habitants. A travers ce seuil démographique, on insiste là aussi, sur la volonté de ne pas les considérer comme des entités à part entière mais bien comme faisant partie d'une unité urbaine plus importante.

Le terme « banlieue », terme utilisé principalement par les médias et accolé à un champ lexical négatif « crises de banlieues » fait référence directement à un territoire « en périphérie » et appartenant en ce sens à l'entité qui l'englobe.

Pour autant, Cyprien Avenel, à travers son ouvrage, « *La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation* », nous invite à nous interroger sur la notion de « banlieue ». Selon lui, ce terme renverrait davantage à des mécanismes de ségrégation et à des logiques de stigmatisation qu'à des notions d'urbanisme ou d'architecture. En effet, « *Il ressort une définition en trompe-l'œil des quartiers, caractérisés par une seule image, celle de la pauvreté et de la destruction sociale, reposant sur la population la plus « exclue » et orientant le discours sur la formation des ghettos. En utilisant le terme « jeunes des cités », par exemple, nous pensons spontanément aux*

jeunes « à problèmes », c'est-à-dire ceux qui apparaissent sur la scène publique à travers les problèmes qu'ils posent à la société. Mais on ne parle pas de tous les jeunes qui habitent dans ces quartiers, quand il importe au contraire de souligner l'hétérogénéité de fait de cette jeunesse. Le mot « banlieue » lui-même est tout à fait réducteur, puisque les « quartiers » ne sont qu'une portion infime du territoire des banlieues. Tous les « exclus » ne résident pas dans ces zones, et les habitants des « quartiers sensibles » représentent une portion réduite – 15 % tout au plus – de l'ensemble de la population urbaine. La simplification, la généralisation et finalement la stigmatisation sont les traits typiques du discours social sur les banlieues. »<sup>4</sup>

Pour nuancer ces propos, il apparaît pourtant que le terme « banlieue » puisse être utilisé plus positivement, dans un autre contexte que celui des grands ensembles, pour décrire un mode de vie relativement proche du centre-ville, dans un tissu peu dense et plus verdoyant, favorisant une qualité de vie attractive, pouvant être composé d'habitat individuel ou d'immeuble de faible hauteur : « j'habite en banlieue parisienne ». On peut cependant relever que le terme « *banlieusard* » au contraire, désigne de manière péjorative ce mode de vie utilisé majoritairement par ceux qui n'y vivent pas.

Dans ces deux versions, le terme « banlieue » ne peut être utilisé pour décrire uniquement les grands ensembles. Si les grands ensembles sont majoritairement inscrits dans les banlieues des villes, ils participent, par « *les problèmes qu'ils posent à la société* » à une vision péjorative de la « banlieue » et ainsi, participe à une vision négative de la « *périphérie* ».

Enfin, Cyprien Avenel, fait davantage référence à la notion de « quartier ». Il s'agit actuellement de l'expression la plus employée dans les discours politiques pour désigner les grands ensembles.

Le quartier se définit comme « *partie d'une ville ayant certaines caractéristiques propres ou une certaine unité* ». <sup>5</sup> En ce sens, il ne peut être dissocié d'un tout. Ce terme employé confère un caractère dépendant d'une entité plus grande que nous pouvons alors interroger.

Lors du discours de Tourcoing du 14 novembre 2017 le président de la république, Emmanuel Macron, énonçait les ambitions du gouvernement pour « les quartiers » :

« *En réalité, la politique de la ville doit mobiliser l'ensemble du Gouvernement. Et au-delà l'ensemble de la Nation. J'appelle à une grande mobilisation nationale pour les habitants des quartiers, une mobilisation qui concerne chacun d'entre nous. Je veux que le visage de nos quartiers ait changé d'ici la fin du quinquennat.* ».

Pour comprendre les mots du Président de la République, il apparaît intéressant d'analyser la publication institutionnelle : « *Une grande mobilisation nationale pour les habitants des quartiers* » (éditée par le ministère de la cohésion et des territoires en 2017). Cette dernière explique en quelques

---

<sup>4</sup> Avenel, Cyprien. « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », *Journal français de psychiatrie*, vol. 34, no. 3, 2009, pp. 36-44.

<sup>5</sup> Dictionnaire Larousse consulté en ligne le 02/09/18

pages et de manière simplifiée les ambitions, les moyens et les actions mises en œuvre pour le devenir des « *quartiers* » concernés par la politique de la ville.

L'ambition affichée est de « *rééquilibrer les territoires pour lutter contre la fragmentation de la ville* ». A travers cette ambition politique, il apparaît que le « *problème des quartiers* » pourrait donc mettre en danger « la ville ». De manière plus urbaine, on pourrait en déduire que « la ville » devrait avoir pour caractéristique d'être « équilibrée » sur l'ensemble de son territoire, à l'intérieur de ses limites. En ce sens, on y entend déjà une conception singulière de ce que devrait être « la ville ».

Si les quartiers populaires ne sont pas homogènes vis-à-vis du « reste de la ville », les termes utilisés se veulent volontairement globalisants : « les habitants des quartiers », « les quartiers », « les jeunes des quartiers ». En homogénéisant l'ensemble des quartiers en difficulté sur l'ensemble du territoire français (ainsi que leur population), on s'éloigne d'une conception spécifique du quartier caractérisée rappelons-le par « partie d'une ville ayant certaines caractéristiques propres ».

De plus, si le quartier, est une partie de la ville, cela induit une certaine dépendance à l'entité qui l'englobe. C'est à travers cette focale que le gouvernement annonce, au travers de leur plaquette institutionnelle, vouloir « favoriser leur émancipation ». A travers ces mots, on comprend qu'ils sont vus comme des quartiers « dépendants » justifiant la « mobilisation nationale ». Pour autant « favoriser leur émancipation » peut-être lu a contrario, comme une volonté de les rendre autonomes : de les considérer comme des entités urbaines à part entière, comme des villes.

Enfin si le terme « grand ensemble » est aujourd'hui d'usage courant, sa définition n'est pourtant pas très claire. La désignation ne relève pas d'une catégorie de l'action administrative ou urbanistique identifiée. Le terme est pour la première fois communiqué par Adrien Spinetta, directeur de la construction du ministère de la Reconstruction, dans un article publié dans la revue *l'Architecture d'Aujourd'hui*<sup>6</sup> en 1953. Si elle est absente du jargon réglementaire, l'expression est néanmoins d'usage dans l'administration. Sa première occurrence officielle, dans la circulaire Guichard en 1973 est paradoxalement concomitante de l'annonce de l'abandon de la politique qui leur a permis de voir le jour.

Aujourd'hui, la généralisation de cet usage participe de la perception unifiée d'une politique élaborée dans les faits « au coup par coup », résultant d'opérations non coordonnées et fort différentes les unes des autres. Et par une politique sans précédent en terme d'aménagement du territoire, le rôle de l'architecte, quant à lui, a profondément muté passant ainsi d'un mode artisanal, à un mode d'exercice reprenant les codes de l'industrialisation à un rôle de médiateur aujourd'hui, allant pas à pas vers une gestion à distance du projet d'architecture.

---

<sup>6</sup> Adrien SPINETTA, « Les grands ensembles pensés pour l'homme », *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n° 46, février-mars 1953.

## INTRODUCTION

En 2009 je quittais le graphisme pour l'architecture. J'y voyais de la profondeur. Par profondeur j'entendais « théorie ». Je pensais qu'au travers de l'architecture, je pourrais réfléchir sur le mode d'habité des Hommes. Pour moi, à la croisée de tous, l'architecture à elle seule, se devait être le terrain de réflexion de toutes les disciplines : philosophie, sociologie, anthropologie, géographie, histoire, sciences, urbanisme... En touchant tout le monde, elle devait s'intéresser au monde. En restant plusieurs centaines d'années, elle se devait d'être témoin de notre société.

Dès le premier jour sur les bancs de l'amphithéâtre Puget de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille, Pascal Urbain, enseignant, praticien et théoricien de l'architecture et auteur de l'ouvrage « de la désillusion » confiait aux plus novices d'entre nous : *« il y a autant de définition de l'architecture que ce qu'il y a d'architectes. »*

Comment emprunter les voies d'une discipline qui aurait une définition mouvante ? Cette discipline qui a pourtant des missions très codifiées, un ordre, des syndicats, des lieux spécifiques de formation (les Ecoles Nationales Supérieures d'Architecture), des responsabilités propres constituant le cadre d'exercice du métier. Cette profession semble pourtant en questionnement constant, en quête de légitimité. Les derniers débats autour de la loi ELAN ou des Partenariat-Public-Privés, traduisent sans doute ce mal-être et cette peur d'être réduite à une profession qui n'aurait plus « prise » sur la société.

Dans le lexique de la ville, Jean-Philippe Antoni définit l'architecture comme un « Art de Construire des édifices et de les agencer selon un style déterminé ; disposition (ordonnances et proportions) résultant de cette construction. ». Par cette définition même, on entend que le rôle de l'architecte aurait des frontières encadrées par le dessin. Si les architectes ne s'accordent pas à donner une définition commune de l'architecture, il n'en demeure pas moins, qu'ils trouveraient cette dernière, certainement réductrice vis-à-vis de « leur art ». L'architecte est en effet, un acteur protéiforme qui adapte son rôle en fonction de la mission qui lui est confiée.

Durant ses études dans les ENSA, l'architecte français d'aujourd'hui a été formé à différentes disciplines allant de l'histoire de l'architecture, de la théorie de l'architecture et de la ville, de l'enseignement du projet, de la sociologie, de l'anthropologie, de l'histoire de l'Art ou encore celui des arts plastiques, du droit ou de la construction. Il s'agit véritablement d'une formation « généraliste », formant des « généralistes » comme pourrait l'être la figure du « médecin-généraliste » dans un tout autre domaine. L'architecte américain Buckminster Fuller (1895-1983) emprunta d'ailleurs cette notion de « généraliste » pour définir sa pratique.

Bon nombre de « praticiens » déplorent la qualité de l'enseignement en pointant du doigt la différence d'exercice du métier et celle de l'enseignement dispensé. Les stages obligatoires en agence et plus récemment en 2010, l'ouverture d'une formation complémentaire professionnalisante au travers de l'Habilitation à la Maîtrise d'œuvre en son nom propre (HMONP), tentent de palier le décalage de vision d'un métier en quête de définition.

La loi de 1940 instituant la profession : « *L'architecte est chargé de composer et de dresser les projets de travaux, d'entretien ou de décoration et d'en assumer la bonne réalisation* » peut paraître bien « terre à terre » et éloignée de l'enseignement généraliste prodigué dans les ENSA. Cependant, le concept de « composition » peut-être entendu de deux manières. En premier lieu, celui du travail de conception à proprement parler, ensuite, celui du rôle relationnel de l'architecte dans un processus de projet à savoir « le conciliateur, l'animateur » (Le Corbusier, 1941).

Force est de constater que ce rôle de conciliateur, animateur est très peu mis en avant durant les études en architecture. Quelques workshops et travaux d'équipes tentent de faire prendre conscience de la notion de « travail collectif ». Cependant, les formations en « management » ne sont que très rarement prises en charge par les organismes de formations destinées aux architectes. Dans le catalogue des organismes de formation à destination des architectes, le GEPA (Groupe pour l'Education Permanente des Architectes) on y trouve des formations « plus techniques » relatives aux pathologies du bâtiment, certaines concernent les réglementations ou l'emploi de « matériaux innovants », d'autres relatives à l'apprentissage d'un logiciel.

Avec les « appels à projets innovants » menés ces dernières années dans différentes métropoles comme Toulouse (« Dessine-moi Toulouse), Angers (« Imagine Angers ») ou Paris (« Réinventer Paris »), on tente de rendre les frontières plus poreuses du triangle promoteur-investisseur-maitrise d'œuvre. Le rôle de l'architecte s'en voit redéfini comme le souligne Mathieu Delorme, ingénieur, paysagiste et urbaniste de l'Atelier George, participant à ces appels à projets : « *Il (l'architecte) coordonne la programmation, anime les réunions internes et s'occupe même du graphisme du dossier. Jusqu'ici, les architectes étaient cantonnés à la question spatiale. Ou alors, ils étaient chefs d'orchestre par défaut, sans avoir développé le savoir-faire, et sans facturer les honoraires correspondants...* »<sup>7</sup>

Certains architectes diplômés exercent leur savoir-faire dans d'autres champs que celui de la maitrise d'œuvre. Ils sont présents dans la maitrise d'ouvrage professionnelle, dans des collectivités ou chez les bailleurs sociaux, quelquefois dans les entreprises générales de bâtiment. Ils s'avèrent véritablement efficaces dans les tâches qui leur sont confiées et non plus pour leur qualités « techniques » comme le souligne Philippe Laurent, maire de Sceaux, conseiller général des Hauts-de-Seine dans un entretien consacré au sujet : « *Une collectivité est un organisme complexe avec une multiplicité de missions, une sophistication du processus de décision, des contraintes juridiques... Les cadres qui y exercent leur métier doivent d'abord maîtriser cette complexité. Cela suppose de posséder la « culture » de la ville (son histoire urbaine, architecturale, sociale, politique...) et de savoir la situer sur la scène nationale et/ou européenne. Au-delà du savoir-faire technique, les architectes et urbanistes travaillant dans ces collectivités doivent faire preuve d'un sens développé de la communication, de la médiation, de l'échange, du débat. [...] Ils sont aussi animateurs et «*

---

<sup>7</sup> Propos issus de Le Moniteur n°5991 en date du 31/08/18, p.13

*constructeurs » de la prise de décision. L'affirmation de la qualité technique ne suffit plus. Enfin, il faut faire preuve d'une capacité de veille sur ce qui se fait ailleurs. »<sup>8</sup>*

En effet, la formation généraliste des architectes permet de composer et de hiérarchiser les enjeux. Les architectes exerçant d'autres disciplines que celle de la maîtrise d'œuvre sont rarement inscrits à l'Ordre des Architectes. Ils ne peuvent en ce sens en revendiquer le titre. Une cotisation parfois onéreuse et une formation récente obligatoire à la maîtrise d'œuvre (HMONP) ne rendent que trop peu attrayante l'idée de s'y inscrire. Ils quittent leur titre pour endosser les rôles de « chef de projet », « chargé de mission » voire « directeur de pôle ». Officiellement, ils disparaissent ainsi d'un écosystème qui pourrait s'avérer propice à l'affirmation d'une gestion de projet par les architectes, aussi bien en maîtrise d'œuvre, qu'en maîtrise d'ouvrage ou en entreprise. En ce sens, l'architecte en se protégeant lui-même, ne se serait-il pas coupé d'une complémentarité et d'une synergie qui pourrait s'en dégager ?

Aujourd'hui l'architecte semble en profond mal-être et en quête de redéfinition. Et, comme le souligne Robert Prost dans son ouvrage « Pratiques de projet en architecture » : « *On ne demande pas aux architectes d'abandonner leur culture particulière, leurs humanités, leurs problématiques anciennes, leurs esthétiques, et cette spécificité qui par exemple laisse une large part à l'histoire et à la théorie dans leurs réflexions, parfois un peu à la critique et certainement au débat intellectuel. On ne leur demande pas d'abandonner la vision matérielle qu'ils ont de leur travail, ni même leur désir de pérennité. On ne conteste pas qu'ils souhaitent inscrire leurs réalisations dans une certaine échelle du temps. Qu'ils soient porteurs d'intentions sociales ou politiques que les approches plus techniciennes ne peuvent remplacer. Et on accepte même, on désire parfois qu'ils nous racontent des « histoires » à venir. Mais il faut admettre que ce que la sociologie appelle leurs pratiques du projet s'inscrivent dans une activité de plus en plus collective et parcellisée. Faute de quoi ils souffriront. Et, quoiqu'ils en auront, ils ne pourront pas ne pas être écartés de certains de leurs champs d'action, d'une partie de leur autorité au fur et à mesure que se complexifiera le monde. »*

En ce sens, si le rôle de l'architecte dans la société ne semble pas être remis en question, la complexité des enjeux (particulièrement écologiques et sociologiques) implique l'actualisation de son métier et la nécessité d'ouvrir son champ d'actions pour s'adapter à des enjeux plus larges que les questions spatiales.

D'après les derniers chiffres publiés par la fédération du bâtiment, la production neuve en 2017 représente 43% de la production totale derrière la réhabilitation, entretien-amélioration.<sup>9</sup>

Le déclin progressif de la construction neuve au profit de la réhabilitation change considérablement la pratique du métier qui ne peut plus se satisfaire d'une recherche du geste architectural à travers la

---

<sup>8</sup> Collectivités Territoriales, Qu'attendent-elles des architectes ? D'A n°193 consulté en ligne le 30/08/18

<sup>9</sup> « Le bâtiment en chiffres 2017 », Fédération Française du Bâtiment, Juin 2018

forme bâtie. Le peu d'enseignement de la réhabilitation dans les écoles d'architecture montre aussi que la profession n'y est que trop peu préparée.

Si la réhabilitation se présente comme un secteur prenant davantage de place dans la production architecturale, il apparaît que le rôle de l'architecte et ses missions traditionnelles doivent être réévalués pour coller au plus juste à ces nouveaux enjeux. Les lois Grenelle et celle de la transition énergétique complexifient sa mission aussi bien techniquement qu'en amenant davantage d'acteurs à travailler ensemble. C'est pourquoi, nous tenterons de répondre à la problématique suivante :

Quelles sont les évolutions du rôle de l'architecte face à la complexité de la société et aux enjeux du développement durable ? Et face à ces enjeux, quelle pourrait être sa nouvelle marge de manœuvre ?

Pour ce faire, nous posons comme hypothèse que la « ville de demain » s'expérimente depuis les années 50 dans les grands ensembles. Il s'avère en effet que bon nombre d'indices confirment cette hypothèse. D'abord parce que ce secteur a toujours été propice aux expérimentations, depuis les idées initiales travesties du Corbusier, en passant par la mise en place de la politique de la ville dans les années 70 et plus récemment par l'implication des usagers dans les projets initiés par les acteurs locaux s'inscrivant dans la démarche de l'ANRU. Aujourd'hui, les grandes opérations de réhabilitation attestent d'une prise en considération sans précédent des enjeux de développement durable à l'échelle planétaire.

Nous évaluerons donc, dans une première partie le rôle de l'architecte dans les grands ensembles, depuis leur création autour de la fin des années 50 jusqu'à aujourd'hui, à l'heure du développement durable et de la loi ELAN. Nous essaierons de comprendre le glissement de l'architecture vers d'autres disciplines permettant de mieux cerner la situation actuelle dans lequel l'architecte exerce sa pratique. Cela nous permettra aussi de nous interroger sur la faible présence des architectes exerçant la maîtrise d'œuvre dans le champ de réhabilitation sociale.

La deuxième partie sera consacrée à évaluer le nouveau rôle de l'architecte à travers différents exemples de réhabilitations pour envisager les compétences dont il a besoin pour travailler dans un contexte d'œuvre préexistante. Nous aborderons son rôle dans l'accompagnement de la mise en place d'ouvrages techniques permettant de lutter contre la précarité énergétique des habitants ainsi que veiller à la requalification architecturale des grands ensembles. Nous évaluerons ainsi au regard de la construction neuve, la marge de manœuvre que peut avoir l'architecte qui intervient en réhabilitation et plus particulièrement dans un contexte habité.

Cela nous permettra enfin, au regard des nouveaux enjeux « *de construire la ville sur la ville* » d'envisager les compétences qu'il doit acquérir dans la ville de demain, la nouvelle place qu'il se doit de légitimer pour parvenir à garantir la cohérence du projet, et ainsi réhabiliter peut-être, l'architecte dans la société.



## **TERRAIN D'ETUDE : le choix de la « cité »**

Pour entamer une réflexion sur l'évolution du rôle de l'architecte face à la complexité grandissante de la société et des enjeux du développement durable, il nous fallait trouver un terrain d'étude qui se voulait représentatif de cette évolution.

Pour le sélectionner, il convenait de choisir un terrain d'étude qui demande, comme pourrait l'être un projet d'architecture, une vision dite « verticale » (le jeu d'échelles) : vecteur de mise en cohérence d'une vision « macro » à une vision « micro ». Il fallait également que le choix du terrain d'étude puisse révéler la nécessité d'une vision « horizontale » en convoquant tout à la fois ses « Humanités » (savoir généraliste) qu'en appréhendant le projet dans sa dimension théorique (vision). Enfin, il convenait de pouvoir appréhender son rôle au sein d'un nombre d'acteurs suffisamment représentatifs et limités pour appréhender sa capacité et ses freins à croiser les dimensions « verticales » et « horizontales » au travers du processus de projet.

Pour ce faire, nous avons choisi d'inscrire le terrain d'étude dans le domaine du logement social. L'émergence de ce domaine est suffisamment récente, comparativement à la commande publique en équipements par exemple, pour pouvoir évaluer, à travers lui, l'évolution du rôle de l'architecte ces dernières années. Et bien que plus récent que d'autres domaines, le logement social a subi en un temps record, des transformations radicales nous permettant de penser qu'il peut être un prisme d'analyse pertinent quant à la complexité grandissante, à vitesse exponentielle, de la société dans sa globalité. Car si aujourd'hui, le logement social représente 19 % du parc total français, avec différents types juridiques de sociétés d'HLM (OPH, SA, Sociétés anonymes de coopératives d'intérêts collectives, fondations à loyer modéré) chargées de les gérer et les entretenir, ce domaine reste très dépendant des pouvoirs publics les engageant continuellement à suivre les directives et les réglementations nationales et européennes.

Et si l'architecture est considérée comme le premier art depuis le XXème siècle, placé sous la tutelle du ministère de la Culture depuis 1995, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un art extrêmement dépendant de la commande, influencé soit directement (commande publique) soit indirectement (mesures d'incitation fiscale à la construction par exemple) par les pouvoirs publics.

Les différents passages d'un ministère à l'autre, de l'Équipement à la Culture et vice et versa dans le passé, témoignent de cette dépendance tout autant que de sa volonté d'indépendance. Il s'agit d'un débat que nous ne souhaitons pas ouvrir ici, conférant à des enjeux très complexes qu'il conviendrait d'appréhender plus longuement. Toutefois, il permet de souligner la recherche constante d'une place pour l'architecture qui, par son aspect transversal alliant art et usages, se voit pourtant dépendante du cloisonnement des ministères. Il s'agit d'un débat encore bien présent chez les architectes.

Au regard d'échelles différentes, de temporalités singulières, de méthodes et moyens tout à fait inégaux, il convient de rappeler combien la dualité entre les secteurs de la culture et celles de l'équipement sont importants. Au risque d'emprunter quelques raccourcis, il convient néanmoins de mettre en évidence qu'il pourrait bien s'agir de deux modes de pensée tout à fait différents, car d'un

côté avec la culture, « on réfléchit pour remettre en question », et de l'autre, avec l'équipement, « on réfléchit davantage pour agir ». S'ils n'ont pas la même logique, ils n'ont pas non plus la même histoire et ne convoquent pas les mêmes enjeux sur l'échiquier politique comme le souligne Eric Langereau (*Architecture : entre culture et équipement* (1999)), « *Au ministère de l'Équipement, la direction de la Construction est « une maison dans la maison », rescapée du défunt ministère de la Construction. Dans la mise en place du Plan Construction, véritable opération de stratégie administrative dans sa méthode, et vraisemblable coup de force technocratique dans ses moyens, on perçoit quelques-unes des manœuvres dont certains parmi les grands commis de l'État avaient le secret. On perçoit également les caractéristiques de cette puissance de feu, acquise par une fraction de l'administration, en marge des circuits traditionnels d'initiative politique parce que développée « dans leur dos », et par l'outil interministériel. On perçoit enfin qu'au détour du service public, il est certaines catégories d'hommes pour qui l'action et la performance de l'action émergent d'une nécessaire violence infligée aux structures d'État.* » et il poursuit, « *L'administration des Affaires culturelles, elle, a beaucoup de mal à s'immiscer dans cette dynamique. La direction de l'Architecture est une « vieille dame » : ses attributions ont été transférées par le décret du 3 février 1959, du ministère de l'Éducation nationale vers le nouveau ministère des Affaires culturelles, créé par et pour André Malraux. De plus, les services de la direction de l'Architecture ne se remettent pas d'avoir perdu progressivement leurs prérogatives en matière de construction des édifices de l'État (chaque ministère ayant peu à peu acquis la charge du parc immobilier qui concerne son propre champ d'action). Presque obsolète donc, elle n'est plus que « l'héritière de l'Administration des Bâtiments du Roi»<sup>10</sup> ».*

Les marchés du logement social sont assimilés au code des marchés publics, et agissent en tant que bras opérationnel des politiques en matière de logement. Ce domaine semble pertinent pour observer d'une part la dépendance de l'architecte vis-à-vis de la commande, et d'autre part, l'évolution dans sa marche de manœuvre vis-à-vis de celle-ci.

Et si ce domaine jouit d'une image assez peu valorisée auprès de l'opinion publique, il a toujours été, depuis sa création jusqu'à aujourd'hui, un domaine propice à de nombreuses expérimentations spatiales et urbaines (les grands ensembles), organisationnelles (politique de la ville), environnementales (bâtiments passifs) ou en matière de représentativité du public (conseils citoyens). Si la production du logement social fait appel à des moyens exceptionnels (ANRU par exemple), des procédures particulières (loi Elan entre autres), une culture singulière (« valoriser le logement social ») qu'il convient, nous l'avons dit, de mettre en relation avec les actions publiques, les bailleurs sociaux ont également pour spécificité de commander les ouvrages et de se charger de leur entretien. Cette vision permet non seulement d'appréhender le projet sous un angle souvent plus pérenne que la commande privée du logement collectif (où l'entretien n'est que rarement confiée aux mêmes acteurs que ceux qui financent le projet), d'attractivité (puisque le bailleur est en « concurrence » vis à vis d'autres bailleurs sociaux), cohérent suivant la philosophie du bailleur (optimisation de la maintenance par exemple) et convoquant des enjeux de représentation de l'image du logement social dans son

---

<sup>10</sup> cité par Eric Lengereau : L'histoire de la création du ministère des Affaires culturelles, ministère de la Culture et de la Francophonie-, Paris, Comité d'histoire, 30 nov. et 1er déc. 1989

ensemble (lutte contre la stigmatisation par exemple). De plus, et c'est encore davantage plus éclairant en terme de réhabilitation, un bailleur social qui possède une maîtrise d'ouvrage professionnelle interne et gérant parfois plusieurs centaines de logements sur un même site, a une force de frappe pour appliquer les différentes réglementations, à nulle autre pareille et en un temps record. Comparativement, on voit bien la difficulté de rénovation des centres villes ou copropriétés dégradées. Bien que facilitées par la mise en place de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) dans certains secteurs, la rénovation des centres-anciens implique des centaines de copropriétaires et génère une temporalité bien plus longue.

Au regard des expérimentations dans ce secteur qui ont parfois influencé des domaines relevant du droit commun (Renaud Epstein (2005) montre par exemple, l'influence de la politique de la ville sur les lois de décentralisation), qui se poursuivent actuellement (Anru, appels à projets, laboratoires, innovations sociales etc.), nous pouvons prendre pour hypothèse que la pratique actuelle de l'architecte agissant dans le milieu du logement social, puisse nous donner des clefs de lecture quant à l'évolution future de sa pratique dans une commande « plus classique ».

A l'heure du « *Construire la ville sur la ville* » dont Antoine Grumbach, architecte-urbaniste fut l'un des grands défenseurs, consistant à introduire de la mutation et de la substitution afin de poursuivre une sédimentation de la ville, questionné dans des concours à idées d'architecture et d'urbanisme tel qu'Europas 4<sup>11</sup> (1996), on peut voir ce slogan exprimé en lien aujourd'hui avec les notions émergentes de « renouvellement urbain » ou de « densification ». Ces notions s'imposent comme des réponses plausibles pour lutter contre « l'étalement urbain » et le mitage des espaces agricoles et végétaux. La loi d'engagement national pour l'environnement ou Grenelle II par exemple, prévoit l'obligation densification dans certains secteurs, et la création d'une taxe de versement pour sous-densité. Plus localement, le PLUi de la Métropole Aix-Marseille Provence, datant de juillet 2018, définit dans son introduction l'objectif de : « *Privilégier le renouvellement urbain et la densification des tissus pour accueillir les nouveaux logements et les nouveaux services et équipements* »<sup>12</sup>.

Pour comprendre les enjeux émergents du développement durable qui complexifient, nous le verrons, la commande architecturale et influencent ainsi la pratique de l'architecte, il apparaît que la réhabilitation du logement social et notamment celle des grands ensembles réponde elle aussi au leitmotiv de « *Construire la ville sur la ville* ». A l'heure du réchauffement climatique, l'enjeu de la réhabilitation du logement notamment énergétique semble être une solution portée par les bailleurs en vue de revaloriser leur parc existant tout en permettant, entre autres grâce à l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), de démolir un bâti trop vétuste pour reconstituer une offre.

Et en changeant encore d'échelle, nous nous sommes demandé si la réhabilitation des grands ensembles pourrait être une expérimentation quant à la rénovation de la ville historique. Bien que de

---

<sup>11</sup> Thème « Construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains » (1994-1996)

<sup>12</sup> Rapport de présentation du PLUi de la Métropole Aix-Marseille-Provence

nombreux enjeux diffèrent très fortement et qu'il conviendrait d'analyser plus soigneusement (tourisme, sociologie, patrimoine, attractivité, offre commerciale etc.), il apparaît néanmoins que le facteur qui influence plus largement le projet d'architecture (modifiant le rôle de l'architecte) ne soit pas tant lié à des enjeux environnementaux ou réglementaires que l'on pourrait trouver dans d'autres domaines, mais viendrait davantage du fait que les logements soient par définition occupés. Nous le verrons, la co-présence d'habitants tant en conception qu'en réalisation, est un facteur tout à fait nouveau à prendre en compte pour l'architecte. La ville historique par ce prisme, peuplée de toutes parts, et parfois en attente de rénovation, thermique ou pas, n'a-t-elle pas quelque chose à apprendre de la réhabilitation des grands ensembles ?

Aussi, si tout indique qu'il faut « construire la ville sur la ville », l'architecte dans son mode d'exercice, doit prendre en compte la composante du caractère occupé des logements, ouvrages, équipements qu'on lui a confiés.

Force est de constater aussi que la réhabilitation du logement social est très peu valorisée auprès des architectes. Comme nous l'aborderons, sa marge de manœuvre est faible, son rôle traditionnel transfiguré voire annihilé. Les grands ensembles, résultant de manière relative d'utopies architecturales, et les « problèmes » qu'ils ont posés ou posent à la société, auraient pu ainsi participer à discréditer le rôle de l'architecte sur des questions urbaines et sociales auprès de la sphère intellectuelle, politique mais également de l'opinion publique. L'architecture dans sa dimension urbaine et sociale, qu'elle le veuille ou non, qu'elle soit justifiée ou pas, a tout comme le domaine du logement social, cette image qui lui « colle à la peau ».

Pourtant, les architectes par leur vision, leur savoir-faire et leurs savoirs (les humanités) portent souvent un regard positif sur les lieux en les décrivant par leurs potentiels et non par leurs faiblesses. Grâce à Gaston Bachelard, à la phénoménologie, à Kevin Lynch et la « nécessaire rééducation de l'œil », comme faisant partie des ouvrages clefs dont tout étudiant en architecture est invité à s'imprégner, ils participent à une vision très positive de leur territoire et de l'espace sur lesquels ils doivent intervenir. C'est d'ailleurs souvent cette vision qui les stimule à faire du projet.

Néanmoins, il convient de reconnaître que cette vision positive semble bien difficile à appréhender dans les grands ensembles si l'on écoute ce qu'en disent les médias ou les politiques. Cette vision négative n'est pas partagée par tous, elle est donc à nuancer. La plupart des acteurs que j'ai pu rencontrer aussi bien dans les maîtrises d'ouvrages que dans les centres sociaux, associations, ou gestionnaires qui travaillent dans les grands ensembles, ont malgré les problèmes quotidiens courants. Leur attachement réel au lieu et à la population participe sans doute, à les stimuler autant qu'à les décourager dans leur travail quotidien. Il ne s'agit nullement de minimiser les « problèmes des cités », ni de les embellir, mais peut-être davantage de les considérer comme un morceau de la ville à part entière, avec une autonomie relative, un système particulier sans être comparé continuellement au reste de la ville. C'est peut-être pour cela que personnellement, je préfère le mot « cité » pour décrire les grands ensembles.



## **I. GLISSEMENT D'UNE EXPÉRIMENTATION ARCHITECTURALE A L'EXPERIMENTATION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

L'histoire des grands ensembles est souvent décrite ; celle du rôle de l'architecte dans ce contexte l'est beaucoup moins. D'abord parce que les architectes écrivent peu sur leur mode d'exercice professionnel en général (Julien Guadet en fut l'un des pionniers en 1894). Lorsqu'ils théorisent, ils s'intéressent surtout à faire partager leur vision du projet, leur processus créatif, leurs réflexions sur l'espace ou sur les enjeux de société dans lesquels ils interviennent.

Ensuite, parce qu'ils ne cessent à travers leur évolution récente, de s'adapter à la commande conférant à leur exercice un caractère mouvant, dépendant, soumis à des réglementations, ne permettant que très peu d'improviser et de faire du mode d'exercice professionnel, un élément créatif à part entière sur lequel ils souhaiteraient s'exprimer. Pourtant, on peut lire à plusieurs reprises de nombreux bouleversements, des tentatives de revalorisation de leur rôle. La création de l'Ordre des architectes en 1940 a pu permettre de créer une force suffisamment importante pour que leur rôle puisse s'adapter au fil du temps pour pouvoir participer au débat à leur échelle et avec leur savoir-faire, quant aux évolutions de la société.

De manière tout à fait récente, grâce à la mise en place du label « Patrimoine du XXème siècle » par le Ministère de la Culture (ministère dont dépend l'architecture) en 1999, de nombreuses « fiches patrimoniales » jouant le rôle d'inventaires, ont pu remettre en évidence le nom des architectes ayant participé à la création des grands ensembles. Ces fiches ont pour première visée de revaloriser l'architecture produite en y décrivant ses qualités particulières, ses procédés constructifs, ou la commande dans laquelle elle s'inscrivait. Elles ne font que peu allusion au mode d'exercice du métier en constante évolution. La formation HMONP (Habilitation à la Maîtrise d'œuvre en son Nom Propre) dispensée depuis 2010 dans les écoles d'architecture invitant les futurs architectes à avoir une réflexion sur le mode d'exercice de leur métier au travers d'un mémoire en la confrontant à une première expérience professionnelle en agence, peut ainsi être vu comme une tentative récente d'avoir une vision sur cette question. La création d'un observatoire de la profession en 2005 par le Conseil national de l'Ordre des architectes entame là aussi, une volonté de prise de recul sur le mode d'exercice de ces professionnels.

Comme nous le verrons, l'architecte n'a eu de cesse de perdre en participation aux débats sur les enjeux dépassant son exercice sur le cadre bâti. Et en quittant les débats, sa vision s'en est vue de plus en plus partielle. Le manque de formation des architectes sur les différents enjeux, corrélé à la multiplication des normes et réglementation, a sédimenté cette vision, le restreignant souvent au seul rôle sur le cadre bâti. Avec l'explosion récente du nombre de réhabilitations (prenant le pas peu à peu sur la commande neuve : 57% de la production totale du secteur du bâtiment en 2017<sup>13</sup>, en lien avec les nouveaux enjeux énergétiques, sa marge de manœuvre de liberté architecturale en est de plus en plus contrainte. Cet acteur initialement emprunt de l'acte de bâtir, avec toutes les qualités qui le constituent, a su s'adapter en jouant des rôles bien différents de ceux pour lesquels il a été formé.

---

<sup>13</sup> « Le bâtiment en chiffres 2017 », Fédération Française du Bâtiment, Juin 2018

Comme nous l'avons abordé, le mode d'exercice du métier d'architecte est dépendant d'une commande. Celle du logement social a subi une très forte évolution, dépendant des politiques publiques, depuis l'avènement du « logement décent pour tous » jusqu'à la mise en place de la politique de la ville dans les années 70 et des politiques plus récentes favorables à la réhabilitation notamment énergétique. En ce sens, il semble pertinent d'étudier l'histoire des grands ensembles, majoritairement issus de politiques du logement social, pour comprendre les mutations dans la marge de manœuvre de l'architecte.

Dans la littérature, on a tendance à décrire les grands ensembles au travers de six grandes dates, qui auraient marqué leur évolution : celle de la Reconstruction terminée en 1954, l'avènement de l'ère gaulliste en 1958, la fin du conflit algérien 1962, celle des grèves de 1968, le décret tours et barres de 1972 et enfin, la période marquée par la première crise énergétique mondiale en 1974. Pour comprendre le rôle de l'architecte, et l'avènement de cette nouvelle forme d'architecture, il nous faut remonter beaucoup plus tôt, à la fin du XIXème siècle, pour aborder brièvement la naissance du mouvement Moderne dont Le Corbusier fut le chef de file.

Comme souvent dans l'histoire de l'architecture, le mouvement moderne qui amènera à la théorisation de « la ville moderne » s'accompagne de nombreux mouvements artistiques (impressionnistes, postimpressionnistes, fauvistes, cubistes) qui, graduellement, refusent la « laideur » de la ville post-libérale et tentent de déconstruire l'image d'une réalité donnée. Ainsi, à la fin du XIXème et en moins d'un quart de siècle, les artistes d'avant-garde remettent en question toutes les règles d'organisation des images présentes sur la scène urbaine (les styles issus des périodes historiques précédentes et le principe de la correspondance entre image et réalité). Le mouvement moderne, prendra ses racines sur cette remise en question profonde de ce qui a été, en invoquant un phénomène de rupture de l'architecture telle qu'anciennement produite.

A partir de 1928 (et jusqu'à 1956), des architectes de plusieurs pays d'Europe se réunissent régulièrement dans des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM). Ils y produisent une critique de l'architecture de leur époque : en ligne de mire, la ville radioconcentrique traditionnelle. Ces architectes, dont le chef de file sera Le Corbusier (1887-1965) critiquent l'imbrication de l'intérêt public et de la propriété privée qui constitue « le fondement de la ville bourgeoise »<sup>14</sup>. Une nouvelle idéologie naît de cette volonté de reconquête du contrôle public sur l'espace de la ville.

Les Modernes innovent également en s'inspirant des méthodes scientifiques consistant à isoler le particulier pour mieux appréhender le général. En décortiquant ainsi les plus petits éléments fonctionnels de l'architecture (du mobilier, à la cellule du logement), et par une mesure graduelle des résultats (contrôle de cohérence), leur démarche permettrait d'atteindre selon eux, « l'exactitude ». Au fur et à mesure de leur raisonnement, cette méthode les amène à concevoir la ville autrement. Il ne s'agit plus de la concevoir en fonctions des besoins productivistes mais suivant les valeurs d'usages à petite échelle qu'ils définissent au travers de : habiter, travailler, cultiver le corps et l'esprit, circuler.

---

<sup>14</sup> Histoire de la Ville, Leonardo Benevolo, p.432

Si jusqu'à présent la conception savante du logement ne touchait la société que de manière ponctuelle, au travers par exemple, d'expérimentations portées par le patronat dans la seconde moitié du XIXème siècle (cités ouvrières) ou réservée pendant plusieurs siècles qu'à une élite, ou au travers des premières expériences d'habitat à loyer modéré (loi Loucheur), les modernes définissent « Habiter » comme la fonction principale de leur système. Selon eux, le logement devient l'élément fondamental de la nouvelle ville. De manière idéologique, ils tentent de renverser les pouvoirs entre une architecture bourgeoise dont la façade, construite en bordure de rue, traduit le statut du propriétaire, par une architecture issue des exigences des usages des habitants.

Ainsi, à travers les besoins des habitants, ils redéfinissent les unités de vies correspondant à ceux-ci, les amenant à déterminer d'autres éléments fonctionnels « les unités d'habitation » comprenant les logements ainsi qu'un certain nombre d'équipements. L'unité la plus petite déterminée, de 300 à 400 logements, comprenant le jardin d'enfants, les magasins de première nécessité et les aires de détente pour enfants et pour adultes peut définir l'élément minimum dans l'élaboration d'une ville. La cité radieuse à Marseille construite en 1952 et commandée par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, sera la première expérimentation réelle de cette unité d'habitation.

Ainsi, un certain nombre de ces unités, combinées entre elles, constituent une unité plus grande et nécessitant graduellement, une dotation plus large de services. Une école primaire, un ensemble de magasins et une aire de sports et de détente large correspondraient par exemple, à la dotation mutualisée à trois unités.

En prenant le logement, et non l'édifice, comme point de départ de la restructuration de la ville, ils redéfinissent le rôle de l'architecture et donc la place l'architecte dans la société. L'architecte en théorisant à travers de nombreuses productions graphiques et écrites, (« Urbanisme » (1924), « Vers le Paris de l'époque machiniste » (1928), « La ville radieuse » (1935) etc.) et porté par la voie d'un groupement d'architectes européen, sort d'une part de son rôle de praticien ou d'artiste, pour devenir « penseur de la ville », et d'autre part, à travers la mise en place des unités, en devient aussi « concepteur ».

La structure de la Charte d'Athènes (Le Corbusier, 1933), tentative la plus aboutie de systématisation de la doctrine illustre cette volonté de changer d'échelle, et faire appel à toutes les forces vives capables, de commander les édifices et de les concevoir. Elle y établit un programme pour la planification et la construction des villes, en y introduisant une pensée hygiéniste en réponse à la ville historique « insalubre ». Elle y définit entre autres « *Les matériaux de l'urbanisme sont le soleil, l'espace, les arbres, l'acier et le ciment armé, dans cet ordre et dans cette hiérarchie.* »

La seconde guerre mondiale laisse une partie de la France en ruines. La situation est particulièrement catastrophique. Presque la moitié des logements sont suroccupés (45%) tandis que 10% de la population vit dans des locaux jugés insalubres. Sur dix français, neuf n'ont ni baignoire ni douche, huit n'ont pas de WC intérieur et cinq n'ont pas même l'eau courante. Le déficit chronique de



nouveaux logements en ville accentue aussi le phénomène d'exode rural.<sup>15</sup> A cela s'ajoute, la poussée démographique exceptionnelle du Baby Boom : la population croît en 20 ans de 40 à 50 millions d'habitants. Enfin, la décolonisation entamée en 1945 et se poursuivant jusqu'en 1962 entraîne quant à elle, le rapatriement des français établis en Indochine, Maroc, Tunisie et Algérie.

En 1945 et face aux nouveaux enjeux, l'État construit 100 000 habitations provisoires destinées aux réfugiés. Il crée un droit de réquisition au bénéfice des sans-abri. Mais la construction de nouveaux logements tarde, et la crise du logement touche peu à peu non seulement les familles populaires mais aussi les classes moyennes. Eugène Claudius-Petit, Ministre de la Reconstruction de 1948 à 53 (et proche de Le Corbusier), définit ainsi trois priorités : la remise à niveau des loyers et l'amélioration du patrimoine ancien, la reprise de l'initiative privée dans le secteur du bâtiment et l'industrialisation des techniques de construction. Parallèlement à ces questions, il faut faire évoluer le cadre réglementaire pour pouvoir y répondre, de manière rapide. La loi du 1er septembre 1948 crée d'abord l'allocation logement et réorganise le marché du logement avec pour objectif la rentabilisation des capitaux immobiliers investis. La loi du 21 juillet 1950 accélère encore le pas et fait passer la France d'une période de « reconstruction » à celle de la « construction » au travers notamment de l'accession à la propriété, grâce aux primes et prêts à long terme du Crédit Foncier. Par la même loi, les Habitations à Bon Marché (HBM) deviennent les Habitations à Loyer Modéré (HLM).

Les choses s'accroissent encore avec le plan Courant de 1953, facilitant la construction de logements tant du point de vue foncier que du point de vue du financement (primes à la construction, prêts à taux réduit, etc.). Le décret loi du 6 août 1953 élargit le droit des pouvoirs publics en matière d'expropriation et trouve de nouveaux financements en imposant à toutes les entreprises de plus de 10 salariés le versement de 1% de la masse salariale pour la participation des entreprises à l'effort de construction.

L'appel de l'Abbé Pierre, le 1er février 1954, largement médiatisé, va profondément bouleverser la France et impulser l'idée du droit à un logement décent pour tous. Le gouvernement réagit en lançant un grand concours pour la réalisation de logements économiques de première nécessité (LEPN). Des cités d'urgence sont édifiées partout en France. Autres nouveautés de l'année 1954 : la création de l'Épargne Construction et la naissance de la première réglementation sur les attributions de logements sociaux.

L'état d'esprit a changé, la France se tourne vers un futur "radieux". Les réflexions du CIAM et ses pensées hygiénistes et volontairement en rupture (« table rase du passé »), apparaissent comme une aubaine pour s'émanciper de réflexion sur l'existant et répondre à la construction de masse. Un consensus autour de la production massive de logements s'établit sur quelques représentations partagées. Parmi celles-ci, l'idée que la ville ancienne dense n'est plus réformable et qu'elle serait incapable de satisfaire la demande en nouveaux logements. De plus, la « hantise du taudis » fait accepter l'édification de logements seuls, sans équipements, où la classe ouvrière accède pour la

---

<sup>15</sup> Données issues du site de l'USH <https://www.union-habitat.org/fr/ise-historique> consulté le 9/09/18

première fois accès à des appartements neufs, avec des équipements sanitaires (eau courante, salle de bains, toilettes dans le logement).

C'est ainsi que les programmes quinquennaux sont mis en œuvre pour les HLM. L'État lance une série de concours pour construire plus vite et moins cher. Les principales autorités administratives en charge du secteur du logement, se déclarent des partisans résolus de la préfabrication intégrale. Celle-ci ambitionne de construire en usine l'ensemble des éléments nécessaires à un logement, le chantier devenant un simple lieu d'assemblage de pièces préfabriquées. La réalisation de la cité du quai Rotterdam, à Strasbourg, en 1950, a apporté la preuve qu'il était possible à un constructeur d'utiliser un seul type de plancher, un seul modèle de revêtement de façade et de porte-fenêtre. Désormais, pour une dizaine d'années, les sphères dirigeantes du bâtiment français, considèrent qu'une construction utilisant les méthodes d'organisation fordistes est non seulement possible mais souhaitable en France. Il paraît raisonnable de concevoir la construction d'un immeuble selon des méthodes inspirées des chaînes d'assemblage de l'industrie automobile. Les industriels, aussi bien que certains architectes, sont persuadés que l'industrialisation intégrale de la construction est appelée à se généraliser rapidement. Ils se doivent de s'adapter. Ainsi Raymond Camus déclare en 1957 au *Moniteur du BTP* : « *nous sommes des industriels. Nous fabriquons des logements en usine, en pièces détachées... Il n'y a pas de raison que la construction du logement n'évolue pas comme a évolué celle de l'automobile* »<sup>16</sup>

L'industrialisation de la construction permet ainsi un accroissement considérable de la production, une baisse des coûts et une réduction des délais d'exécution. Cela débouchera sur des programmes démesurés. Les ZUP (les Zones à urbaniser en priorité, créées par décret du 31 décembre 1958) sortent de terre. En moins de 15 ans, 220 ZUP offrant 2,2 millions de logements seront réalisées. Les réflexions ne se portent plus sur des enjeux d'architecture, ni sur des utopies architecturales, mais bien sur des questions de volumes de production et de rapidité d'exécution. Ceci témoigne d'un glissement d'une idéologie architecturale, sociale et urbaine vers une idéologie temporelle, quantitative et financière.

Pendant toutes ces années, grâce au développement de la préfabrication lourde, à la mise au point du coffrage et à une organisation plus efficace de la filière du bâtiment, le rôle de l'architecte connaît une évolution sans précédent dans l'histoire de l'architecture. Malgré le travestissement des idées des Modernes, qui rappelons-le, prévoyait un niveau de services élevé par unité de vie, ils emboîtent le pas, à marche forcée.

Fidèle au fonctionnement de l'école des Beaux-Arts, lieu d'enseignement de l'architecture au pouvoir centralisé, cette époque va voir le renforcement d'une hiérarchie entre architectes. Avec d'une part l'architecte en chef, qui compose un plan de masse, établit une sorte de cahier des charges architectural et en suit la mise en œuvre. Et d'autre part l'architecte chef de groupe responsable d'un élément du projet, entouré à son tour par plusieurs architectes d'opération. Cette hiérarchie est

---

<sup>16</sup> *Le livre d'or de l'entreprise*, t. 2, Le Moniteur du BTP, 1957.

imposée par le ministère qui confie le plus souvent le rôle d'architecte en chef à ses architectes conseils, souvent parisiens, fréquemment détenteurs du Prix de Rome. Si la réaction des architectes locaux ne va pas tarder à se faire sentir avec la création, en 1964, d'un collège d'architectes d'origine locale qui se substitue à l'architecte conseil, elle confirme aussi une crise déontologique de la profession.

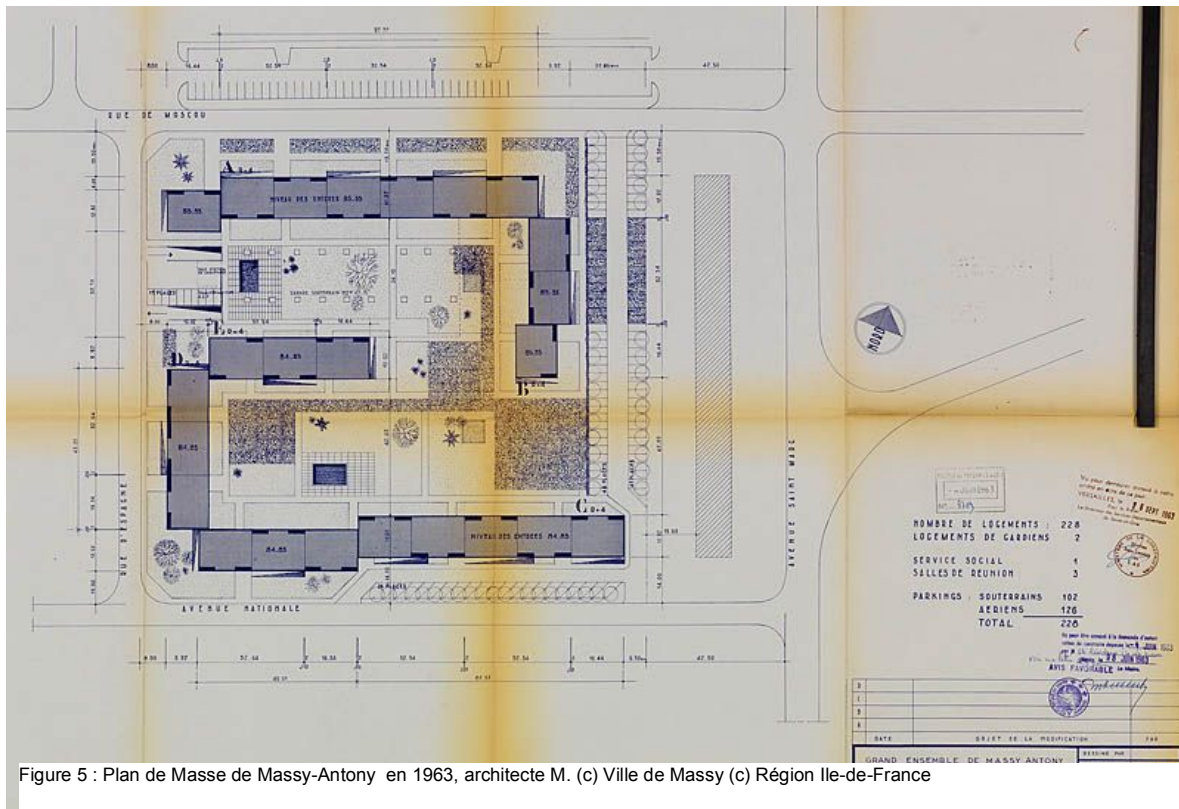


Figure 5 : Plan de Masse de Massy-Antony en 1963, architecte M. (c) Ville de Massy (c) Région Ile-de-France

Parallèlement à cela, et au vu d'une commande effrénée, de grands cabinets d'architectes seront créés. On cherche à intégrer non seulement des architectes associés mais aussi toutes les disciplines techniques dans une même organisation (mètres, dessinateurs, ingénieurs-conseils notamment). La préfabrication des éléments de béton armé, impose une rationalisation dans la méthode. L'architecte se voit contraint d'engager dans son dessin une réflexion quant à la méthodologie du chantier, dictée par la réduction des coûts. On passe alors d'une conception idéologique à travers la mise en place bien que partielle de la charte d'Athènes issue de la pensée des architectes, à une conception technique de la chaîne de fabrication du bâtiment. L'architecte devient le relai d'une équipe pluridisciplinaire.

Par la prise en compte des contraintes dictées par la mise en place de grues, et en minimisant son déplacement sur site, ceci produit deux formes architecturales : la « tour » de 50 mètres de hauteur maximum et le bâtiment long et bas ou « barre ». Le dessin du « plan de masse » fait partie des outils de projets qui se développent sur cette période, mise en valeur aussi par l'emploi des premières photos aériennes. Le dessin de l'architecture se voit ainsi changer d'échelle et la marge de manœuvre de son auteur relève alors de la seule composition du plan de masse.

Les grandes figures de l'architecture (Olméa, Pouillon, Candilis entre autres) ne veulent pas lâcher cette commande au départ utopique de l'architecture, travestie par une réalité d'enjeux économiques, temporels et quantitatifs. Pour y répondre, eux aussi s'adaptent, gonflent leur équipe de dessinateurs, métreurs-économistes et tentent d'apporter une réponse plus qualitative en expérimentant notamment l'utilisation de la pierre de taille et un travail plus savant autour des pleins et des vides. La Cité Beisson par exemple, constituée de plots et de barres allant du R+4 au R+6 fut construite entre 1959 et 1961 par l'architecte Louis Olméa. Elle fait partie des premiers grands ensembles de logements



Cité Beisson, architecte Louis Olméa, Aix-en-Provence

sociaux construits dans la ville d'Aix-en-Provence après la Seconde Guerre mondiale. À la manière de Fernand Pouillon, Louis Olméa associe les critères du confort moderne et l'esthétique traditionnelle par le choix des matériaux de façade (pierre de taille) et un dessin régulier (horizontales affirmées, corniches, grandes trames de pierres apparentes). Ce parti constructif a valu à l'ensemble immobilier de recevoir en 2006 le label « Patrimoine XXe siècle » par le ministère de la Culture amorçant sans doute, la reconnaissance de ce patrimoine comme espace à valoriser dans la ville.

1958 marque alors l'ouverture du marché commun, bouleversant là encore l'adaptation dont avait fait preuve l'architecte dans sa pratique. Dès lors, les ingénieurs-conseils voient une concurrence accrue de leurs confrères étrangers. Pour répondre à cela, les premiers bureaux d'études indépendants (BET) voient le jour, inspirés par le monde anglosaxon, qui se veut une sorte d'hybride entre deux formes d'exercice alors en pratique : le bureau d'études techniques intégré aux entreprises et l'ingénierie-conseil. Jusqu'alors l'architecte, en ayant internalisé les compétences techniques pour répondre à ces nouveaux enjeux, gardait pleine autorité sur son projet. Avec l'apparition des BET indépendants, les groupements de maîtrise d'œuvre voient le jour et prennent graduellement plus d'importance. L'architecte passe alors d'une conception de projet par subordination fondé sur l'autorité, à celui d'un rôle de mandataire basé sur la responsabilité qui ne sera formalisée que plus tard, par la loi sur l'ingénierie de 1973.

Dans les années 60 va se développer une conception ségrégative du logement, renforcée par la suite par la venue massive de travailleurs immigrés : d'une part, un parc social ordinaire qui accueille en grande majorité les petites classes moyennes, période « d'épopée » des grands ensembles, de l'autre un parc de transition à normes réduites, dont le nombre est insuffisant, pour les plus démunis. Ainsi, le nombre de bidonvilles explose et se répand dans les aires urbaines et de manière très localisée. En effet, en 1964 seules trois régions (Île-de-France, PACA, et Nord) accueillent 90 % des 75 000 personnes<sup>17</sup> résidant en bidonvilles.

Les années 1965-75 sont marquées par un profond bouleversement sociologique. Le pouvoir d'achat des ménages augmente. Le recours au crédit pour accéder à la propriété explose, encouragé par les pouvoirs publics. En 1973, la construction culmine à plus de 500 000 logements et, si l'on produit alors en masse des logements collectifs modernes, 75% des Français aspirent cependant à une maison individuelle. Cette nouvelle commande va se développer de façon spectaculaire sans forcément avoir recours à un architecte. La production de maisons individuelles représente ainsi 30% de l'ensemble de la production de logement en 1965 et 57% en 1977.<sup>18</sup>

En 1968 Olivier Guichard, ministre du Logement, organise le premier grand débat à l'Assemblée Nationale sur la question urbaine : "*Le débat qui s'ouvre est un débat, non pas technique, mais politique*"<sup>19</sup> visant à lutter contre toute ségrégation sociale et l'éradication des bidonvilles de plus en plus prégnants. Par cette mesure et l'accès à la propriété facilité pour les classes moyennes, petit à petit le parc social se vide de sa population la plus aisée pour accueillir des populations bien plus modestes.

L'année 1973 signe l'arrêt de mort de la construction des grands ensembles à travers la circulaire Guichard. Quelques constructions se poursuivront pourtant jusqu'en 1976. Par la prise de conscience que cette forme d'habitat a montré ses limites aggravée par une paupérisation, son absence d'équipements et l'éloignement géographique, assimilant les grands ensembles à des « cités dortoirs », Olivier Guichard, ministre de l'Équipement et du Logement, s'exclame « *Ils [les grands ensembles] ne correspondent plus aux aspirations des français. Dans la mesure où ils sont très grands, ils sont un facteur de ségrégation sociale !* »<sup>20</sup>. Par cette déclaration, le ministre insiste sur le caractère gigantesque de ces constructions qui ne correspondent pas au mode de vie renouvelé des français. Il milite pour que la politique urbaine puisse s'adapter en construisant des ensembles plus petits et surtout en variant le type d'habitat. Il y définit que « *L'homogénéité des types et des catégories de logements réalisés, la monotonie des formes et de l'architecture, la perte de la mesure humaine dans l'échelle des constructions ou des ensembles eux-mêmes, l'intervention d'un maître d'ouvrage, d'un architecte ou d'une organisme gestionnaire sur de trop grands ensembles ne*

---

<sup>17</sup> Données issues du site de l'USH <https://www.union-habitat.org/frise-historique> consulté le 9/09/18

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> Cité par [https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/histoires-d-info/21-mars-1973-fin-de-la-construction-de-grands-ensembles\\_1769827.html](https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/histoires-d-info/21-mars-1973-fin-de-la-construction-de-grands-ensembles_1769827.html) consulté le 9/9/18

*favorisent pas une bonne intégration des quartiers nouveaux dans le site urbain, ni celle des habitants nouveaux au sein de la commune qui les accueille. »*

A cette époque, la vision du problème des grands ensembles est une vision architecturale et urbaine. Si le champ professionnel de l'urbanisme a émergé en France dans les années 1920, les années 1960-1970 sont marquées par l'émancipation de l'urbanisme vis-à-vis de l'architecture. On peut vraisemblablement penser que l'expérience des grands ensembles, considérée comme un échec urbain, aurait sans doute pu participer à rendre autonome ces disciplines.

Le premier choc pétrolier de 1974 enfoncera le clou. Il reste encore en France 16 millions de mal-logés, et l'écart se creuse considérablement entre les populations. On prend alors conscience qu'il faut faire des économies d'énergies, car celles-ci pèsent lourd dans le portefeuille des ménages les plus touchés par la crise. Une politique ambitieuse d'amélioration du patrimoine existant et de résorption de l'habitat insalubre est décidée. Parallèlement à cela, le parc Hlm construit au coup par coup et à la hâte, sans prise de conscience sur l'énergie, vieillit mal et ne répond pas à ces nouvelles exigences émergentes.

De plus, l'arrivée au pouvoir de Giscard d'Estaing, marque le grand retour de l'habitat unifamilial en lotissements, et le rejet des opérations « technocratiques » de « bétonnage » du paysage. Un intérêt nouveau est né pour l'environnement et la qualité de la vie, et sa prise en compte ne peut plus être différée.

Cette prise de conscience, que l'architecture des grands ensembles ainsi produite, fruit d'une utopie architecturale malmenée et menée par des architectes chargés d'appliquer les directives, participe à une refonte de l'enseignement de l'architecture, véritablement permise par l'émancipation de l'enseignement des Beaux-Arts et la création des Unités Pédagogiques d'Architecture (UPA) en 1968. Les multiples expériences pédagogiques dans ces nouvelles Unités entamées par les jeunes enseignants cristallisent les aspirations à un aménagement qualitatif de l'espace. On y entame une réévaluation globale de la question du logement et des espaces publics qui participe d'une prise de conscience collective de l'importance de la qualité du cadre de vie, liée aux modes de réflexion sur la forme urbaine ainsi qu'à la revendication intellectuelle de l'architecture. On y enseigne désormais la sociologie, la philosophie, l'histoire, l'anthropologie et d'autres domaines fondant le socle de ses « humanités ». Et bien que les conséquences du choc pétrolier se font sentir de manière accrue sur le secteur de l'architecture, les quelques concours d'envergure qui ponctuent l'actualité architecturale sont là pour témoigner d'une intense rénovation de la profession : les éléments d'une toute nouvelle culture architecturale s'y trouvent assemblés.

La loi de 1977 proclamant que « *L'architecture est une expression de la culture* » et qu'en conséquence la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion dans le milieu environnant, le respect du paysage naturel et urbain ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Cette loi donne un nouvel élan à la profession et réhabilite la figure de l'architecte dans la société. Elle y organise la profession, définit son mode d'exercice comme son champ d'intervention, réorganise également l'Ordre des Architectes, et impose le droit de porter le titre d'architecte aux seules

personnes physiques et morales inscrites à son tableau. Toutefois, si la loi de 77 impose le recours obligatoire à l'architecte pour le dépôt de permis de construire (et sous un seuil minimal des constructions), elle restreint aussi implicitement sa mission à celle du dessin en ne mentionnant pas son rôle concernant les études techniques ou encore celle relative à la direction de l'exécution des travaux. La création des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) en 1978 et la mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP) en 1977 vont elles aussi dans le sens d'une réévaluation profonde des missions confiées aux architectes.

Les années quatre-vingt sont celles d'une action forte de l'État non plus sur la conception architecturale mais sur les structures professionnelles afin de réaliser des économies d'échelle par une innovation organisationnelle. La loi « MOP » de 1985, permettant de définir les missions de l'architecte et celle de la maîtrise d'ouvrage publique, attribue à la maîtrise d'œuvre la mission d'apporter « une réponse architecturale, technique et économique » et conforte comme « mission de base », la mission complète allant de l'avant projet sommaire à la livraison de l'ouvrage.

Cependant les années 1980 sont aussi celles des premières émeutes des « banlieues ». La violence est médiatisée, les réponses des pouvoirs publics se font en urgence et l'installation progressive de l'extrême droite dans les quartiers (Dreux en 1983), ainsi que les discriminations raciales se font de plus en plus prégnantes (marche des « Beurs » pour l'égalité) et donneront un nouvel éclairage au « problème des banlieues ».

Si jusqu'alors le problème était architectural et urbain, ces incidents invitent bon nombre de professionnels à les examiner sous un tout autre angle : le grand ensemble devient un objet d'étude privilégié des sciences sociales. La sociologie va se moderniser en profondeur à travers cela. La « banlieue » n'est pourtant pas « abandonnée » des architectes. En effet, en 1981, deux architectes issus du mouvement de Mai 68 (Roland Castro et Michel Cantal-Dupart) décident de créer « Banlieue 89 », une association qui aspire à « faire la révolution en banlieue ». Prétendant pressentir le désastre à venir, ils aspirent à être entendus pour fixer à l'horizon 1989 une reconsidération des rapports entre le centre-ville et la périphérie, la déconstruction des cités et le renouvellement de la pensée sur la banlieue. Les deux architectes se retrouvent chargés d'une mission interministérielle reprenant le nom de leur association et travaillent en pluridisciplinarité avec psychosociologues, sociologues et philosophes. Cette expérience bien que marquante, sera rapidement abandonnée au profit d'autres politiques plus démonstratives.

Peu à peu, le « problème des banlieues » se construit par l'installation progressive d'une certaine définition qui accorde une importance centrale à la dimension spatiale des problèmes sociaux, des inégalités et des modes de vie. On considère alors que les quartiers sont révélateurs de l'inscription spatiale des inégalités sociales dans la société française. La logique de concentration du chômage et de la précarité dans des quartiers spécifiques est largement attestée par les spécialistes qui travaillent sur ce sujet. Les enjeux de mixité sociale s'imposent peu à peu dans le débat sur les grands ensembles.

La politique du logement se réactualise et devient l'axe central de l'intervention des pouvoirs publics dans le domaine du logement social. La mixité sociale est devenue un principe officiel et consensuel de cette politique. Durant les années 1970 et 1980, on voit monter cette thématique au fur et à mesure de l'arrivée des populations défavorisées dans le logement social. Pendant les années 1990, cette question de la place croissante des pauvres dans le logement social donne lieu à de nombreux débats politiques. A partir de la fin des années 1990, sous la poussée du mouvement HLM, un consensus apparaît entre la gauche (avec la loi de lutte contre les exclusions de 1998 et la loi de Solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000) et la droite (avec en 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville et le programme de rénovation urbaine) reposant sur l'établissement d'un lien méthodologique entre mixité sociale et démolition des grands ensembles.

Parallèlement à cela, la problématique de la dépendance énergétique, matérialisée par le protocole international de Kyoto et déclinée par les engagements nationaux (lois Grenelle 1 et 2 en France) et régionaux (tels que le schéma régional climat air énergie et plan climat), influence largement sur le secteur du bâtiment, troisième secteur le plus énergivore de France. Les grands ensembles construits jusque dans les années 70 sont montrés du doigt et appelés dans le langage des professionnels « passoires énergétiques ». Face à la montée exponentielle du coût de l'énergie depuis 1973 (passant de 2 centimes d'euro le kWh en 1973, à 12 centimes au début des années 1980 à plus de 15 aujourd'hui<sup>21</sup>), les populations les plus précaires vivant dans ces grands ensembles, se voient sommées d'une nouvelle précarité : celle de l'énergie.

La rénovation urbaine tente de combiner ces différents enjeux en présence et permettre ainsi la mise en place de moyens exceptionnels pour tenter de les lier. Pour ce faire, et en présence d'un milieu occupé par des locataires, il faut se doter de nouveaux outils, de nouvelles manières de faire.

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 (dite « loi Borloo ») enclenche les projets de rénovation urbaine et la création d'un nouvel outil : l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). L'ANRU a pour objectif de définir un cadre commun des différents projets pouvant bénéficier d'une enveloppe exceptionnelle. Et si elle engage les différentes parties prenantes dans une démarche volontairement partenariale via un pilotage transversal à toutes les phases de mise en place des projets, les architectes eux, sont absents de toute réflexion en amont de la définition de ces programmes. Il s'agit avant tout de programmes quantitatifs assis sur des données sociales et lorsque la question spatiale intervient, elle est catégorisée suivant son rapport au reste de la ville (enclavement, éloignement, déficit de services publics).

Dix ans après le lancement du premier programme, les projets ANRU soulèvent en ce sens, de nombreuses critiques que l'ANRU 2 tente de prendre en compte. On estime que l'on a donné une place trop importante à une vision « hors sol », déconnectée de la vie des habitants. Ainsi les démolitions sont relativement violentes dans leur vécu. On juge par ailleurs les concertations avec les populations trop faibles vis à vis de l'importance de la modification de leur cadre de vie. En termes de

---

<sup>21</sup> <https://www.jechange.fr/energie/duale/news/evolution-cout-energie-depuis-1973-18-05-2016-3916> consulté le 22/09/18



résultats, si la mixité sociale est bien l'un des objectifs centraux assigné au premier programme de rénovation urbaine, ce bilan ne semble pas encore à la mesure des moyens employés.

Cette mixité se heurte à de nombreux freins d'attractivité. Les représentations négatives et les difficultés importantes que ces quartiers concentrent, semblent se heurter à l'installation d'une population nouvelle plus aisée. La mobilité résidentielle des habitants présents est freinée par l'offre commerciale sur site. Ces périmètres concentrent en eux la très grande majorité de l'offre de logements sociaux d'entrée de gamme rendant « captifs » les populations les plus pauvres (logements grands et peu chers).

De plus, le principal défi de l'ANRU réside dans la création de conditions favorables générant une dynamique de requalification qui vive pour et par elle-même et ce, après le programme. Elle doit jouer aussi bien sur la dignité de l'habitat, sur sa précarité énergétique, que sur la capacité de ces territoires à réassurer « l'effectivité de la promesse républicaine » c'est à dire garantir l'égalité des chances entre les citoyens français quant à l'accès à l'emploi, à la santé, à l'éducation etc. Il s'agit donc plus largement dans l'ANRU 2 de prendre davantage conscience que toute rénovation urbaine ne peut réussir que si elle est comprise, acceptée et relayée par les habitants et au sein du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Plus largement, la Loi Lamy de février 2014 qui fixe les objectifs et les moyens de l'ANRU 2, recentre la politique de la ville sur la réduction des écarts de revenus entre les habitants des quartiers prioritaires et les autres. La définition des quartiers prioritaires repose désormais sur un critère unique : la concentration de la pauvreté. Pour mesurer l'évolution des inégalités et des écarts de développement au sein des unités urbaines définies, un observatoire national de la politique de la ville est créé. Côté méthodologie, la loi inscrit le principe d'une co-construction de la politique de la ville avec les habitants à toutes les étapes du projet mais également un contrat de ville unique à l'échelle intercommunale (et non plus communal) permettant un pilotage transversal et souscrivant la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport et de santé.

Au regard de cette nouvelle façon d'élaborer un projet, se voulant plus proche du terrain, l'architecte y est encore pourtant absent, apparaissant seulement lorsque le programme est défini. En effet, avec ces opérations volontairement exemplaires, sont apparues de nouvelles complexités. Avec elles, de nouveaux métiers comme par exemple le Chargé de mission ANRU jouant le rôle « d'OPC urbain » (Ordonnancement Pilotage Chantier) permettant entre autres, d'envisager les interfaces des projets avec les actions transversales allant de la concertation, du relogement, de l'insertion par l'économie et de la Gestion Urbaine de Proximité ainsi que la tenue du planning sous l'angle opérationnel et financier. Du côté des bailleurs, on assiste à l'émergence du « chef de projet renouvellement urbain » qui fait le lien avec les partenaires financiers et institutionnels du projet, veille à la coordination du travail aussi bien en externe qu'en interne au travers de ses services : gestion locative et exploitation, maîtrise d'ouvrage, direction financière, direction juridique, services communication etc. Certaines missions confiées par les bailleurs l'amènent à vérifier la faisabilité et l'avancement du projet sur le terrain en étant au contact du bureau de gestion locative, des habitants

ou relais locaux (centre social par exemple) et des prestataires externes (maitrise d'œuvre, entreprises, MOUS).

Si ces opérations de renouvellement urbain ont enrichi les missions des bailleurs sociaux, les prestataires externes ont dû eux aussi faire évoluer leurs pratiques. Jusqu'alors et sur des opérations plus classiques de réhabilitation, le maître d'ouvrage s'entourait principalement d'une équipe de maitrise d'œuvre (architecte, bureaux d'études) qui assurait le lien avec les entreprises exécutant les travaux suivant le cahier des charges du bailleur. Avec les objectifs multiscaires de l'ANRU, les acteurs sont plus nombreux correspondant chacun à des enjeux singuliers, obligeant les « acteurs classiques » (principalement l'architecte) à acquérir une vision transversale et collective rendant sa mission de chef d'orchestre du projet bâti de plus en plus complexe.

Par exemple, l'atteinte d'objectifs énergétiques prévus dans le cadre de l'ANRU amène de plus en plus de bailleurs à être accompagnés par un Assistant Maître d'Ouvrage spécialisé. Sur le volet social, la question du relogement oblige l'intervention des Maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Le volet concertation est souvent délégué à des prestataires externes et le lien avec l'information des projets peut être animé par des collectifs etc...

Plus largement l'ANRU, par son rôle de catalyseur de nouvelles manières de penser le projet amène aux réhabilitations « hard » une vision « soft » basée sur des pratiques pluridisciplinaires que l'architecte ne peut ignorer dans la manière dont il conçoit le projet, aussi bien en étude qu'en suivi d'exécution. Cette ouverture de champ rendue possible par ces grandes opérations influence considérablement la pratique de l'ensemble des acteurs. Par exemple, les recherches en innovation sociale développées chez les bailleurs sociaux sont aujourd'hui légion.

Par son absence dans les comités de pilotage, des organes décisionnels ou d'autres instances d'influence (« Conseil Social » de l'Union Sociale de l'Habitat par exemple), et au vu du rôle qu'il a pu jouer dans les grands ensembles, de l'influence qu'il a pu mener dans les réflexions sur les quartiers (banlieue 89), de ses multiples remises en question pour s'adapter aux enjeux de la société, l'architecte a sans cesse perdu en vision sur les enjeux qui conditionnent le projet. Son rôle, encadré par la loi MOP et agissant ainsi, après la remise du programme de l'opération, voit non seulement sa marge de manœuvre diminuer mais aussi son métier se complexifier. Si le nombre d'acteurs influençant la commande n'a eu de cesse d'augmenter, la complexification et la réglementation de la construction ont favorisé l'apparition de nouvelles professions de la maîtrise d'œuvre (acousticien, ingénieur HQE, coordinateur Bâtiment Durable Méditerranéen entre autres) et ont contribué à recentrer les interventions des architectes sur les seules missions de conception. Et si cette complexité a amené de nombreux enjeux nouveaux dans la pratique de l'architecte, les enveloppes des opérations elles sont restées quasiment constantes. Ceci oblige les honoraires de l'architecte à être imputés à cause d'un nombre croissant d'intervenants liés aux différentes réglementations (thermiques et acoustiques principalement).

De plus, la généralisation de l'acquisition de logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) par les bailleurs sociaux, conçus désormais par le secteur privé, non soumise au code des marchés

publics, et qui ont souvent habitude de séparer les missions de conception et de suivi de chantier (confiés à des maîtres d'œuvres spécialisés), cantonne régulièrement l'architecte dans l'élaboration des permis de construire. Et si jusqu'alors la maîtrise d'ouvrage sociale était assimilée à une maîtrise d'ouvrage publique (soumise au code des marchés publics), la loi ELAN (2018) démantelant partiellement la loi MOP et donc la mission complète de l'architecte risque d'affaiblir encore un peu plus le rôle de l'architecte. Elle remet en cause la supervision de l'architecte du projet du début jusqu'à la fin, niant par là même son rôle de « garant de la cohérence des échelles ». Enfin, avec la généralisation des conception-réalisation, alliant un architecte à une entreprise générale mandataire, ce dernier voit sa fonction de pilote du projet délégué à une entreprise devenant l'interlocuteur principal du commanditaire.

L'architecte a toujours su rebondir. Aujourd'hui est venue l'heure d'une nouvelle ère complexe avec une multitude de facettes et d'acteurs qu'il se doit de prendre en compte tout autant que le changement de focale qui s'amorce à travers la prédominance de la réhabilitation sur la construction neuve. Si à travers l'histoire des grands ensembles, nous avons pu comprendre pourquoi les architectes ont abandonné progressivement cette commande pour laisser place peu à peu à d'autres acteurs qui tentent, grâce à une multiplicité de compétences allant de l'ingénieur, au sociologue en passant par des universitaires, des maîtrises d'œuvre sociales, urbanistes, OPC urbain de pallier le rôle généraliste, animateur et technicien qu'incarne la figure de l'architecte, il apparaît néanmoins essentiel que ce « *défenseur de l'intérêt général* » soit présent dans la réhabilitation du patrimoine social.

## **II. LA PRATIQUE DU METIER D'ARCHITECTE EN MILIEU HABITE : de l'architecture aux enjeux de médiation, à l'acquisition d'une posture « agile ».**

Exercer la profession d'architecte dans les grands ensembles aujourd'hui est un métier particulier, demandant des compétences parfois originales. Dans les Bouches du Rhône, on ne compte qu'une petite vingtaine d'agences d'architecture reconnues dans ce domaine. Il s'agit principalement d'agences « de taille moyenne » comptant une dizaine de collaborateurs. La longueur des chantiers et leur complexité demande de mettre en place un process convoquant des moyens humains que les petites agences ne sauraient se permettre. De manière plus récente, sans doute liés aux derniers dispositifs d'incitation financière en faveur de la réhabilitation thermique, on voit de plus en plus de grandes agences (entre 50 et 70 salariés) pénétrer le marché de la réhabilitation sociale. Cet écosystème restreint entraîne une méconnaissance de ce domaine de l'architecture auprès des confrères et consœurs intervenant dans des marchés plus « classiques ».

Cet écosystème au nombre d'acteurs expérimentés limité, touche toutes les strates du bâtiment. Ainsi, les entreprises capables d'intervenir en milieu habité sont peu nombreuses, les bureaux d'études expérimentés en nombre tout aussi réduit, à l'instar des chargés d'opérations côté bailleurs. Il n'est pas rare d'ailleurs, de voir ces différents acteurs se déplacer d'une structure à l'autre pour mener à bien ce même type d'opérations dans d'autres structures. Et si cet écosystème peu paraître limitant, il participe cependant à créer des partenariats sur le long terme, permettant une pleine connaissance des méthodes de travail de chacun et participe à un climat de confiance entre les différents acteurs, majoritairement ingénieurs ou techniciens supérieurs.

La réhabilitation en milieu occupé s'expérimente et se transmet davantage qu'elle ne s'enseigne. Elle souffre d'un double déficit par rapport à l'architecture. D'abord, elle est absente des écrits visant à la définir en tant que discipline théorique et pratique, ensuite elle est peu présente dans son enseignement. Le partage d'expériences est donc une condition sine qua non pour améliorer les interventions sur le cadre bâti. Si quelques cours dans les écoles d'architecture font allusion à la réhabilitation, cet enseignement reste marginal et lié au patrimoine historique (monuments historiques), ou de reconversion de bâtiments (industriels par exemple). S'il faut poursuivre un cursus complémentaire pour se spécialiser dans la réhabilitation au travers de la très prestigieuse école de Chaillot par exemple, celle-ci ne s'est intéressée que récemment au patrimoine du XXème siècle et au travers de bâtiments exemplaires, sortant de l'ordinaire. Un DSA à l'école de Paris-Belleville s'est créé en 2008 sur ce sujet mais ne compte qu'une vingtaine d'étudiants sur ses bancs chaque année. Et si l'on fait référence à une trop grande technicité prenant le pas sur la marge de manœuvre architecturale pour justifier un déficit d'intérêt pour la réhabilitation sociale, l'intervention des maîtrises d'œuvre contemporaines agissant sur le patrimoine historique générerait les mêmes frustrations. Cependant, la réhabilitation de monuments historiques est un domaine très reconnu et valorisé auprès de la profession. La faible marge de manœuvre architecturale ne saurait donc être la seule cause de la dévaluation de la réhabilitation sociale auprès des architectes.

Les causes de sa dévaluation sont multiples. Cela s'explique sans doute par l'histoire des grands ensembles que nous venons d'aborder. Car comme nous l'avons vu, l'architecte a considérablement

perdu en autorité sur le projet. Les Bureaux d'études indépendants, n'ont plus de lien de subordination avec l'architecte. Ils deviennent des partenaires et sont invités en ce sens, à participer aux discussions avec la maîtrise d'ouvrage. L'architecte, en restant majoritairement mandataire du groupement, endosse la responsabilité, sans en avoir une réelle maîtrise. Au vu de la complexité en termes techniques qui apparaissent dans le domaine du bâtiment ces dernières années, les bureaux d'études se regroupent en « superstructures » généralistes, regroupant parfois des centaines de collaborateurs, alliant des compétences structure, fluide, thermique, HQE (Haute Qualité Environnementale), économie de la construction, acoustique ou plus récemment celle du BIM (Building Information Modeling).

Si ces bureaux d'études généralistes permettent de travailler en interne les différences interfaces, ils minimisent aussi le nombre d'interlocuteurs auprès de la maîtrise d'ouvrage. Car, si la complexité des enjeux du bâtiment augmente, les maîtrises d'ouvrage sont peu favorables à la multiplicité des acteurs face à eux. Pour ce faire, certains n'hésitent pas à restreindre le nombre d'intervenants dans les règlements de consultation de maîtrise d'œuvre de manière explicite « *Le nombre de participation pour les BET à la formation d'un groupement est limité à 3. En cas de participation à un nombre supérieur, toutes les équipes de candidats avec ce BET seront éliminées.* ». <sup>22</sup> Le nombre de personnes devient un critère de sélection à part entière, écartant de fait, les bureaux d'études spécialisés.

Et si le rôle de l'architecte se simplifie en ayant en face de lui, un chargé d'opération généraliste, l'architecte en perd aussi la gestion des interfaces. En ce sens, en ayant une synthèse en amont du projet par le BET généraliste, l'architecte s'extrait de son rôle de compositeur, assembleur, pour devenir « vérificateur ». A travers ce processus, il peut non seulement perdre en compétence, mais ne plus garantir « la cohérence du projet » dans sa globalité. Pour éviter cela, il doit communiquer davantage avec le BET sur son parti-pris architectural qui jusqu'alors pouvait se limiter à certains points précis le concernant. Il doit veiller à ce que celui-ci soit non seulement compris mais assimilé par les différents ingénieurs et techniciens travaillant sur le projet.

A travers la loi MOP définissant le rôle de la maîtrise d'ouvrage comme émetteur de la définition du programme, l'architecte a perdu en lisibilité sur les enjeux antérieurs à sa commande. Celui-ci s'engage à le respecter et doit justifier techniquement la non faisabilité de ce dernier quand celui-ci se voit comporter des erreurs. Sa redéfinition ou sa réinterprétation pourrait mettre en danger la relation de la maîtrise d'ouvrage avec son architecte. En remettant en question le programme qui lui est confié, cela pourrait être vu comme une mise en défaut professionnelle de la maîtrise d'ouvrage, portant atteinte au climat de confiance nécessaire entre les parties et qui pourrait s'avérer nuisible pour la poursuite du projet. Avec des programmes de plus en plus détaillés, et qui créent de facto une plus grande marge d'erreurs potentielle, l'architecte doit user d'une diplomatie de plus en plus importante le poussant à s'intéresser aux logiques de la maîtrise d'ouvrage pour pouvoir justifier d'autres solutions allant dans le sens du projet. Et si les maîtrises d'ouvrage apprécient et parfois

---

<sup>22</sup> Règlement de consultation de Grand Avignon résidence en 2018

attendent, que l'architecte apporte une vision neuve sur la définition du programme, la qualité de la communication entre les parties en devient un enjeu primordial.

Les grands programmes de réhabilitation du parc social des grands ensembles portent aujourd'hui quasiment exclusivement sur l'amélioration des performances énergétiques. Ils ont pour vocation entre autres, d'augmenter le « reste pour vivre » des ménages les plus modestes. En répondant aux objectifs fixés par le Grenelle II, les bailleurs sociaux jouissent de subventions non négligeables, de conditions de prêts particulières et d'une TVA réduite permettant de les encourager à améliorer leur patrimoine. Il s'agit de formules incitatives nécessitant un processus normalisé exigeant auquel le bailleur doit se soumettre pour pouvoir prétendre à ces aides.

Un audit énergétique détaillé doit ainsi être produit en amont du programme, le plus souvent, réalisé par un bureau d'études indépendant. Il est exécuté suivant un cahier des charges commun conçu par l'ADEME et fait partie des éléments indispensables pour l'obtention des subventions allouées par la région notamment. Il permet d'avoir un état des consommations actuelles et d'identifier les travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique : calcul des temps de retour, réalisation de simulation sur l'évolution des charges notamment.

Les différentes solutions permettent d'envisager les niveaux performances conditionnant ainsi l'obtention des financements (BBCrénovation, E+C-). Ce même audit donne un premier estimatif financier des travaux à réaliser suivant les objectifs. A partir de ce document, la maîtrise d'ouvrage peut alors définir son programme et en donner une enveloppe financière prévisionnelle afin de lancer la consultation du marché de maîtrise d'œuvre.

Dans ces conditions, on peut se demander si la base du programme ainsi établi, vidé de sa substance architecturale au profit des stricts enjeux de consommation énergétique peut être compatible avec la mission de l'architecte. Certains bailleurs ne perçoivent d'ailleurs pas le rôle de l'architecte dans ces opérations en confiant ces programmes à des bureaux d'études uniquement. Ces derniers se voient contraints suivant la nature des travaux, de réaliser une déclaration d'urbanisme (déclaration préalable), les engageant pour certains à recruter un architecte de formation pour réaliser cette mission.

Le diagnostic est une des étapes les plus importantes de l'opération. Il est censé vérifier l'adéquation de l'enveloppe budgétaire de la maîtrise d'ouvrage avec ses ambitions, préalablement définies dans le programme que nous venons d'évoquer. S'il n'existe pas de méthode appliquée théorique pour cela, les agences d'architecture expérimentées en ont fait un véritable protocole, amélioré au fil du temps s'appuyant sur des bases de données précises qu'une agence novice pourrait avoir du mal à concevoir. De plus, ce diagnostic impose des rencontres avec les locataires pouvant créer une certaine intrusion dans leur intimité. Il apparaît en ce sens, que le nombre d'acteurs amenés à entrer dans un logement habité soit déterminant. Le groupement des différentes compétences au sein d'un seul interlocuteur technique, répondant au minima, aux lots thermique-fluides-électricité, constituant la plupart des travaux menés dans le logement, accompagné de l'architecte, paraît en ce sens, le choix le plus judicieux pour garantir l'acceptation des habitants.

Pour ne pas faire durer notre présence dans le logement et éviter les allées et venues, le diagnostic doit être méticuleusement préparé. Il doit être assez clair pour cadrer les discussions et suffisamment ouvert pour accueillir des remarques qui ne seraient pas listées dans les fiches diagnostic. De plus, la rédaction du diagnostic ne saurait attendre la réalisation de l'ensemble des visites pour débuter. Il doit être également phasé et hiérarchisé. Ainsi, l'architecte mandataire est amené à mettre en place une méthode permettant d'aller du général au particulier amenant les personnes chargées de réaliser ces diagnostics, à faire coïncider la prise de rendez-vous avec la stratégie préalablement définie.

Cette prise de rendez-vous avec le locataire n'est parfois pas aisée et les visites inopinées quelquefois mal accueillies. En opérant des visites dans des locaux connexes aux habitations (local Edf, caves, vides-sanitaires, locaux ménages etc.), l'architecte est amené à constater quelquefois une appropriation voir une privatisation de certains de ces espaces communs. Certains d'entre eux sont propices au stockage de matériels ou substances illégales. La présence de cette économie parallèle peut interférer dans la réalisation du diagnostic et la rencontre avec ces usagers particuliers consiste bien souvent à justifier le rôle de l'architecte en indépendance des forces de l'ordre, en usant parfois d'improvisation. Pour éviter toute interaction avec ceux-ci, il doit souvent choisir des horaires de visites appropriées ne rentrant pas en conflit avec les usages présents qui pourraient éveiller des suspicions injustifiées et le mettre en danger. Les qualités relationnelles de l'équipe de maîtrise d'œuvre deviennent en ce sens fondamentales pour mener à bien cette mission. Il s'agit d'aptitudes primordiales guidant souvent les choix de recrutement dans ces agences d'architecture spécialisées.

La contrainte la plus importante dans une réhabilitation de grands ensembles réside dans le fait que ces logements sont occupés. Et bien que les logements soient en réalité des locations, la faible part de « *turn over* » dans le logement social, et le manque d'offres économiquement équivalentes, les amène à rester parfois plusieurs dizaines d'années dans leur logement. Cela crée un fort attachement au lieu. Certains y ont élevé leurs enfants, construit une famille, y ont perdu un proche. Pour les habitants, leur location équivaut bien souvent à une propriété. Les adaptations opérées à leur frais dans leurs logements, souvent dans les fermetures de loggia, l'ouverture de cuisines sur le séjour, la création d'un dressing, le changement de revêtement de sol ou la mise en place d'antennes TV constituent les marques d'appropriations très fortes pour leur logement.

Ces marques d'appropriations sont autant d'enjeux que constitue notre mission. En effet, la réglementation appliquée à la réhabilitation aussi bien en terme d'accessibilité, qu'en terme technique, nous impose de ne pas « dégrader l'existant ». Et s'il n'existe pas de champ d'application de cette notion dans le volet social, puisque le bailleur social en est propriétaire, tenir compte de l'appropriation des logements et des espaces communs constituent un enjeu d'acceptation du projet. Le locataire a investi quelquefois plusieurs milliers d'euros dans son logement et ne comprendrait pas que l'on puisse lui imposer des modifications parfois, moins avantageuses pour lui.

Certains équipements présents peuvent s'avérer dangereux sans qu'ils ne le sachent. La modification de l'électricité, l'installation d'appareil de chauffage à pétrole, la fermeture des entrées d'air des fenêtres, le branchement de la hotte sur la VMC de la cuisine, la mauvaise fixation des antennes TV

sur les façades ou sur l'étanchéité des toitures terrasses, l'installation d'unités extérieures de climatisation à proximité d'un garde-corps permettant d'enjamber l'ouvrage, sont autant de points d'alertes à négocier avec le locataire. La vision transversale de l'architecte sur l'ensemble des réglementations appliquées au domaine du bâtiment lui permet d'agir en tant que conseil. Et en tant que « sachant », il a pour responsabilité d'alerter le locataire sur les risques qu'il prend et envisage avec lui les différentes solutions. Il partage alors l'information recueillie auprès du gestionnaire de site et en informe le maître d'ouvrage à travers le livrable du diagnostic.

Et si cette étape est primordiale, par l'écoute et l'expertise de l'architecte, elle participe aussi à amorcer une crédibilité quant au projet qui sera réalisé. Car au delà de l'aspect architectural, il existe parfois un rapport tendu entre le bailleur et son locataire traduisant des incompréhensions involontaires. L'architecte apparaît dans le contexte du milieu occupé comme un « tiers de confiance ». D'abord son métier est connu du grand public et jouit encore d'une image positive. La notion de bureau d'étude technique par exemple, apparaît davantage flou dans l'imaginaire des personnes. La très grande majorité des locataires nous accueille en ce sens de manière très positive. Ils arrivent presque toujours à distinguer la limite relevant du bailleur et celle de l'architecte. Ceci est moins vrai par exemple pour d'autres professions comme les maîtrises d'œuvre sociale qui se voient dans l'obligation d'expliquer leur indépendance. L'image de l'architecte ainsi véhiculée, fait apparaître un rapport de confiance permettant d'engager une conversation plus objective. Le locataire soulève à son échelle les problèmes de gestion du bailleur, la vision positive ou négative de son cadre de vie, les dysfonctionnements de son appartement mais également l'évolution de son parcours de vie et ses besoins. Ce rapport facilité par la connaissance de son métier est une première étape participant à

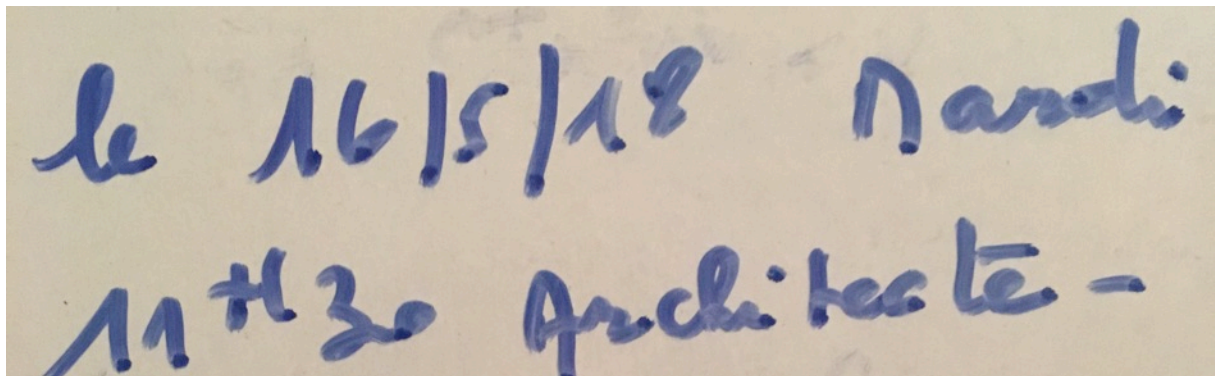


Figure 6 : photo d'un tableau vélédas prise chez un locataire

amorcer une adhésion nécessaire pour mener à bien le projet de réhabilitation.

La rencontre avec les locataires durant le diagnostic facilite ainsi les réunions d'informations qui s'opèrent lorsque le projet est plus avancé. Il nous arrive ponctuellement pendant le chantier par exemple, de recevoir des appels téléphoniques des locataires, (nos coordonnées sont inscrites sur le panneau de chantier) soucieux de trouver en l'architecte ce « tiers de confiance » entre la maîtrise d'ouvrage et les entreprises. Notre rôle est souvent d'écouter puis dans la majorité des cas, de réorienter l'utilisateur vers les bons services que ce soit envers ceux du bailleur que du référent locataire de l'entreprise. L'architecte doit donc bien cerner les limites de prestations de chacun, le fonctionnement des services du bailleur notamment afin que sa parole ne puisse mettre en doute sa crédibilité nécessaire au bon déroulement des travaux.



La remise du diagnostic auprès de la maîtrise d'ouvrage amorce ainsi la définition du projet dans sa globalité. Il s'agit d'une étape extrêmement importante. Si le bailleur social connaît son patrimoine au travers de ses services de gestion, le diagnostic architectural et technique lui permet d'en avoir une vision complémentaire et approfondie. Pour l'architecte, cela consiste à hiérarchiser les priorités d'actions qu'il a pu relever sous les prismes de la sécurité des ouvrages et des personnes, de la réglementation en vigueur, de l'accessibilité PMR (ou du vieillissement de la population vivant sur place), de l'amélioration architecturale et thermique. L'architecte est parfois conduit à intégrer dans son document une réflexion sur les conflits d'usages qu'il est amené à repérer faisant référence à des enjeux sociologiques et ce, bien que le programme ne le stipule pas.

Il propose ainsi à son maître d'ouvrage une synthèse de son diagnostic au travers de niveaux de criticités allant du fort (généralement sécuritaires et réglementaires) aux plus faibles (généralement de l'ordre de l'amélioration architecturale). Il s'ensuit de nombreux échanges pour affiner et mettre en cohérence l'enveloppe budgétaire, le programme et le diagnostic. Si ce diagnostic répond à un programme souvent technique et à un budget contraint, l'architecte peut apporter une vision neuve permettant au bailleur de revoir à la marge ses ambitions. De plus, certains travaux décrits peuvent être réalisés par d'autres services que celle de la maîtrise d'ouvrage (gestion et maintenance) amenant le bailleur à travailler conjointement avec l'équipe chargée des travaux courants.

Et si ces observations ne peuvent souvent pas être toutes retenues, l'architecte est parfois amené à intégrer dans son diagnostic des éléments placés en première priorité dont il sait par expérience que ces équipements ne seraient pas pérennes. L'exemple le plus frappant relève de la mise en place des visiophones en remplacement des interphones dans les grands ensembles. En effet, la réglementation en terme d'accessibilité, suivant les travaux, les y oblige. Suivant le contexte, la mise en place d'une caméra devant les entrées est la cible de dégradations coupant les habitants de système d'appel pendant plusieurs semaines et engageant le bailleur à les renouveler régulièrement.



Figure 7 : centre commercial du Charrel avant travaux

Le projet de réhabilitation se construit durant le diagnostic et s'imprègne avant toutes choses des usages présents sur site. Il s'agit d'une mécanique propre à ce type d'opérations : on passe de l'usage existant pour générer le projet d'architecture. C'est ainsi que par exemple, la présence de certaines dégradations dans les parties communes peuvent orienter une réflexion sur les matériaux à utiliser ou une configuration de l'espace à réajuster, qu'un bâtiment dégradé en pied par la présence d'un stationnement trop proche peut être amené à repenser les espaces extérieurs ou envisager la mise en œuvre d'un soubassement, que la très forte présence de canisses ou de paravents sur les balcons des locataires peut indiquer la nécessité d'éviter des garde-corps transparents, que l'installation de parasols ou la fermeture des volets sur une majorité d'une façade ensoleillée peut nous indiquer la nécessité d'y apporter des brise-soleil etc.

Quelquefois sa vision transversale sortant du strict cadre bâti, peut le conduire à proposer des expériences au bailleur. C'est ainsi que par exemple au Charrel à Aubagne, un espace qui avait été volontairement dégradé comme signe d'appropriation des dealers (qui ne venaient pas de la cité) s'est vu devenir une focale du projet proposé. S'il s'agissait du chemin le plus court pour se rendre au centre commercial pour bon nombre d'habitants, ces derniers évitaient de traverser cette zone pourtant piétonne les engageant dans un détour parsemé d'obstacles et en conflit avec l'usage de la voiture. Jusqu'alors le programme prévoyait un éclairage de cette partie pour tenter de revaloriser cet espace le soir venu. Au vue de nouvelles dégradations durant le chantier sur cet espace, le chargé d'opération du bailleur social nous interrogeait quant à la pertinence de disposer d'un éclairage qui se verrait inéluctablement dégradé. Notre réflexion s'est donc portée sur cet enjeu : comment revaloriser cet espace, dans un budget extrêmement limité et pouvant résister aux dégradations volontaires ?



Figure 8 : Centre commercial du Charrel après travaux

Pour ce faire, nous avons proposé à la maîtrise d'ouvrage une fresque réalisée non pas par l'entreprise chargée du chantier, mais bien par un artiste de la cité. Ce dernier n'a pas été très compliqué à trouver tant les relations avec les locataires se tissent rapidement. C'est ainsi que « Mam's », artiste-grapheur s'est présenté avec son portfolio pour nous montrer son travail. Ayant grandi dans la cité et jouissant d'une renommée dans son domaine, son travail traduirait son attachement au Charrel. Nous alertons Mam's sur le fait qu'il ne pourrait s'agir d'une commande totalement libre. Etant entendu avec le bailleur, cette fresque ne devrait comporter aucun signe religieux, aucun mot pouvant générer une quelconque polémique et nous rajoutions en tant qu'architectes de l'opération, que son travail se devrait être en cohérence colorimétrique avec l'intervention générale du centre commercial. Nous lui exposons notre projet au fur et à mesure que le sien avançait.

Deux ans après, aucun signe de dégradation n'est apparu sur la fresque. Si nous ne savons pas où sont passés les dealers qui étaient en place, nous savons que ce passage est davantage emprunté par les habitants. Cette réponse reste cependant limitée et n'atteste en rien d'un respect des lieux sur le long terme. Il serait en effet illusoire de penser qu'une intervention sur le cadre bâti saurait à elle seule garantir un usage « vertueux ». Cependant, il apparaît dans la réhabilitation du logement social que ces expériences puissent être renouvelées. En effet, la présence de très nombreux usagers, avec des compétences variées et attachés à leur cadre de vie pourrait être une ressource intéressante à puiser dans le cadre du projet, sans pour autant faire appel à des moyens financiers exceptionnels. L'architecte par son savoir transversal et le lien qu'il peut entretenir avec les locataires, semble être un acteur majeur pour mener à bien ces expériences.

Bien que ce type d'interventions résulte de la vision de l'architecte et ne se verrait pas être représentative des besoins exprimés de la population vivant sur place, elle participe même modestement à une appropriation plus importante du projet par les habitants, facilitant aussi le chantier. Ce type de pratique reste pourtant marginal et difficile à tenir dans le cadre actuel de la loi MOP. Ces expériences ne sauraient en effet entrer dans le cadre des missions telles que codifiées et ne pourraient à ce titre être valorisées. De plus, ces interventions demandent une connaissance fine

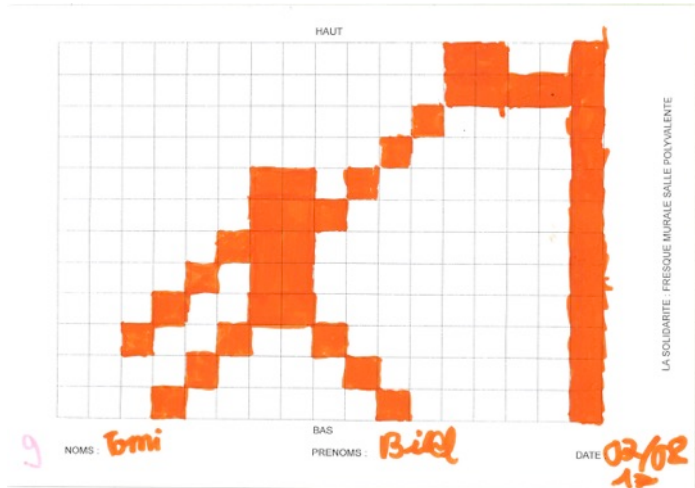


Figure 9 : Atelier réalisé au cours de l'été 2017 avec le centre aéré de la maison pour tous de la Solidarité



Figure 10 : vue de la fresque achevée, salle polyvalente de la Solidarité, Baldassari-Sibourg architectes

du contexte, des relations qui se nouent sur le temps long qu'il serait difficile de présager en amont. Pour engager ce genre d'expérience, il faut donc compter sur la capacité de l'architecte à saisir les opportunités qui s'offrent à lui. Dans un tout autre contexte par exemple, à la Solidarité dans les quartiers Nord de Marseille, la création d'une salle polyvalente dans un ancien centre médical faisait débat. Les locaux à disposition étaient plus petits que ceux occupés par le centre social, futur utilisateur de la salle. Le Bailleur social, propriétaire et maîtrise d'ouvrage, et dont le cœur de métier est la question du logement, n'avait pas les capacités en interne pour programmer les besoins techniques d'un établissement recevant du public suivant un calendrier serré dicté par l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). Nous avons donc outrepassé notre mission telle que définie par la loi MOP pour rencontrer les futurs utilisateurs, cerner leurs besoins et définir ainsi l'aménagement de l'espace. La question de l'agrandissement de la salle en utilisant la coursive extérieure existante fut une solution qui n'aurait sans doute pas été envisagée sans la rencontre avec l'utilisateur. De plus, au fil des discussions et facilité par une présence hebdomadaire sur le chantier, s'est instauré peu à peu un certain climat de confiance entre les parties prenantes. Nous avons saisi cette opportunité pour proposer au centre social des ateliers avec les enfants, futurs utilisateurs, dans le but de réaliser une fresque et leur permettant une appropriation anticipée des lieux. L'entreprise en charge de l'exécution s'est donc vue sollicitée pour changer ses prestations, les rapports étant bons, celle-ci n'a pas tardé à nous donner satisfaction.

Si cette expérience fut extrêmement enrichissante pour nous, elle montre aussi les limites des missions codifiées et l'importance des relations humaines entretenues sur les chantiers qui peuvent durer plusieurs années. De plus, si cette composante est essentielle dans les projets de réhabilitations en milieu occupé pour l'architecte, elle l'est encore davantage pour les entreprises chargées d'exécuter leurs missions.

Comme nous l'avons déjà abordé, la présence trop nombreuse d'intervenants dans un logement apparaît comme une donnée essentielle pour mener à bien les travaux. L'ensemble des travaux peut durer plusieurs années avec toutes les nuisances que cela entraîne. Il existerait un seuil critique tolérable pour les habitants qui se voient contraints d'accueillir des ouvriers durant plusieurs jours chez eux. On parle généralement de cinq jours maximum. La qualité de la ponctualité, du respect des lieux et de leur remise dans un état « habitable » le soir venu paraît un enjeu majeur pour le bon déroulement des chantiers. Si les interventions peuvent paraître simples pour un ouvrier expérimenté, la présence des habitants souvent inquiets participe à une complexité auxquels ils doivent faire face. Pour ce faire, un chargé de gestion des locataires est souvent le bienvenu. Ce dernier va récolter les demandes, fixer les rendez-vous, répondre aux plaintes. Il s'agit d'une véritable ingénierie dont peu d'entreprises sont capables. Certaines grandes entreprises, dont le second œuvre n'était pourtant pas leur cœur de métier, s'en sont fait une spécialité. Il est souvent plus aisé d'avoir une entreprise générale, identifiée comme telle par les locataires, plutôt qu'une dizaine d'entreprises pouvant générer des conflits ou rumeurs sur les limites de prestations auxquels les locataires peuvent être associés malgré eux.

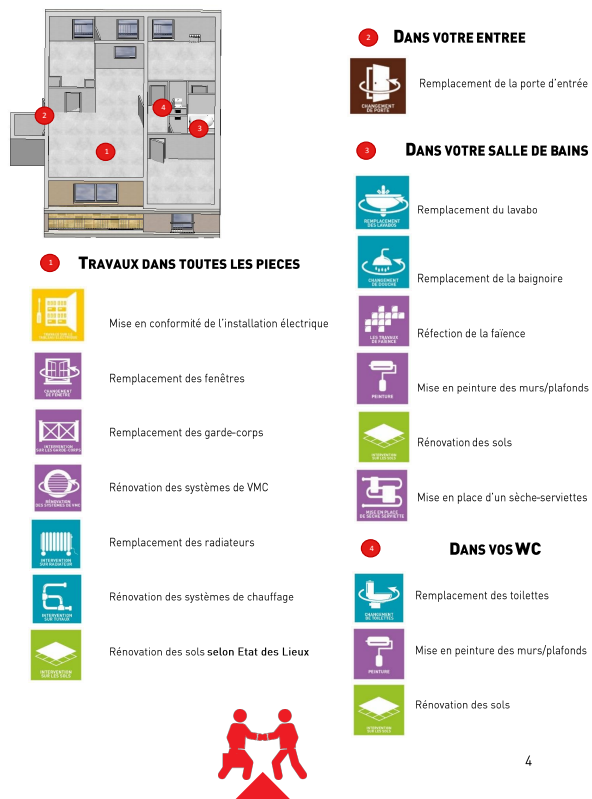


Figure 11 : livret des habitants réalisé pour un concours par l'entreprise Léon Grosse

Ces grandes entreprises sont devenues de véritables centrales d'achats en sous-traitant la quasi-totalité des missions confiées. On passe alors d'une « entreprise générale » à l'avènement de la notion de « contractant général ». Leur mission relève alors d'un encadrement pointu et sans cesse amélioré justifiant une majoration allant de 10 à 20% du montant des travaux. Pour nuancer ces propos, on voit marginalement l'avènement d'une reprise en main de certaines grandes entreprises qui recrutent ou forment leur personnel aux ouvrages de second œuvre pour palier ce système de sous-traitance.

Ces grandes entreprises, majoritairement des majors du BTP, innovent considérablement dans leur procédé en utilisant par exemple, des logiciels de gestion des tâches, de levées de réserves et créent même leurs

propres plateformes numériques sécurisées permettant l'interface entre maîtrise d'ouvrage, architecte, bureaux d'études et entreprise. Sur certains chantiers, comme au Jas de Bouffan à Aix-en-Provence par exemple, ils organisent même de nombreux événements avec les habitants participant à une adhésion plus importante, conviant la présence des financeurs et celles des élus, facilitant ainsi le chantier et une appropriation plus forte de la future réhabilitation dans le but d'un meilleur respect des ouvrages réalisés. En faisant appel à une entreprise générale, le chantier en milieu occupé devient donc plus aisé et améliore ainsi le confort des parties prenantes.

Les sous-traitants intervenants, majoritairement des PME voient leurs marges se rétrécir et leur sélection ne relève plus d'une mise en concurrence suivant le code des marchés publics. Une bonne partie des entreprises qui n'auraient aucun accord préalable avec les entreprises générales se voit donc exclure de ces marchés.



Figure 12 : Capture d'écran de l'interface "architecte" du logiciel Revolving utilisé par Bouygues Bâtiment Sud Est

Pour pallier cela et faciliter une mise en concurrence (réduisant aussi les coûts d'échelles), les directives nationales obligent depuis 2016 les maîtrises d'ouvrages publiques (les bailleurs étant assimilés à ceux-ci) à allouer les travaux. Cette directive a pour effet sur un chantier d'agrandir encore l'équipe de maîtrise d'œuvre par la mise en place d'un OPC (Ordonnancement Pilotage Coordination) qui ne se trouve plus du côté de l'entreprise. Et si l'OPC a pour responsabilité d'organiser les tâches des entreprises suivant un planning précis et remis à jour continuellement, il ne saurait remplacer l'ingénierie pourtant nécessaire dans la gestion des locataires. La gestion des plaintes des usagers pendant les travaux en corps d'états séparés est alors souvent reportée sur le gestionnaire de site qui n'ayant pas été formé à cela, se voit submergé de nouvelles tâches rendant sa mission quotidienne plus pénible. Ce dernier, se voit quelquefois réorienter les demandes vers l'architecte ou la maîtrise d'ouvrage, complexifiant encore notre mission. Le chantier dans ces conditions est donc moins aisé pour toutes les parties prenantes, de la maîtrise d'ouvrage, aux entreprises, des usagers à l'architecte. S'il faut reconnaître que ces missions sont encore largement accessibles pour l'architecte expérimenté, souvent plus enrichissantes humainement, elles relèvent parfois, suivant la taille de l'opération (dépassant selon nous 200 logements) d'un parcours du combattant.

En réponse à ces enjeux, les maîtrises d'ouvrages sociales ont de plus en plus recours aux marchés de conception-réalisation. Depuis peu, on voit ces marchés complétés par la prise en charge d'une partie de l'exploitation et la maintenance des ouvrages (CREM). La Loi Elan (2018) vient de leur prolonger le droit de l'utiliser à titre dérogatoire jusqu'en 2021. Le choix de marché en conception-réalisation a de nombreux avantages pour la maîtrise d'ouvrage. En premier lieu, il permet de s'extraire de la directive de l'allotissement par une dérogation pour les conceptions-réalisations. Le recours à ces marchés doit pourtant justifier d'une complexité du projet permettant ainsi de simplifier

les procédures en ayant recours à une entreprise générale. Le caractère complexe de la réhabilitation du logement social ne réside pas dans la technicité des ouvrages à réaliser, puisqu'ils sont assez simples, mais bien sur les engagements contractuels énergétiques ainsi que la coprésence d'habitants et d'ouvriers durant le chantier. En second lieu, ces marchés permettent d'accélérer le processus du projet en plus d'obtenir un engagement ferme et définitif des travaux à réaliser dès la phase concours (correspondant à un APS/APD).

Ils diffèrent du marché de maîtrise d'œuvre classique issu de la loi MOP qui avait pour première étape après la rédaction du programme de l'opération, la sélection d'une équipe constituée d'un architecte, la plupart du temps mandataire du groupement, d'un économiste de son bureau d'étude généraliste ou de plusieurs bureaux d'études spécialisés (comme évoqué précédemment) et de toute autre compétence demandée dans le règlement de consultation pouvant être utile à l'opération (OPC, paysagiste, maîtrise d'œuvre sociale, géotechnicien entre autres). L'architecte avec son équipe ainsi sélectionnée, élaborait le projet dans les règles de l'art, du diagnostic (DIAG) jusqu'au dossier de consultation des entreprises (DCE). Phase par phase, le projet rentrait un peu plus dans le détail en parallèle d'un chiffrage de plus en plus précis, et ce, sans interférence préalable avec les entreprises.

Ainsi le projet, construit indépendamment des entreprises, garantissait l'indépendance de l'architecte vis-à-vis de ces dernières. Les différentes phases, permettaient d'envisager des variantes lorsque le budget le permettait ou au contraire, d'envisager d'autres solutions moins onéreuses et de faire valider, pas à pas, les différentes options prises à la maîtrise d'ouvrage. Le procédé pourrait paraître certes long, il garantissait une vision entière à la maîtrise d'ouvrage et une réflexion approfondie par toutes les parties prenantes.

La conception-réalisation diffère ainsi considérablement dans le mode d'exercice de la profession d'architecte. En effet, dès le premier appel d'offre visant à la sélection des candidats, les équipes ne sont plus seulement constituées d'une maîtrise d'œuvre mais aussi d'une entreprise générale, qui devient mandataire du groupement. Les rapports qui pouvaient exister entre l'architecte, représentant les intérêts du projet, et l'entreprise qui exécute les travaux se voient ainsi bouleversés. En réhabilitation, ces entreprises étant souvent des majors du BTP, aux gestions des contrats affûtées, encadrées juridiquement par des services internes peuvent aussi créer un déséquilibre qu'un architecte, même bien conseillé, aurait du mal à anticiper tant ces sujets sont à la fois récents, techniques et spécifiques. En étant mandataire du groupement, l'entreprise assure un pilotage du projet de la conception jusqu'à la livraison du projet. L'architecte, choisi non plus indépendamment par la maîtrise d'ouvrage sur des critères qui se veulent objectifs, mais bien par l'entreprise sur des critères « stratégiques ». L'architecte devient cotraitant de l'entreprise et sa propre situation, conditionnant le paiement de ses honoraires par la maîtrise d'ouvrage, visée par l'entreprise.

Si cette situation peut paraître inconfortable pour l'architecte, c'est parce que son autorité et son rôle d'animateur, ne sont plus encadrés de manière claire et réglementaire mais s'appuie davantage sur la culture de l'entreprise. Ainsi, de notre expérience, cette culture va encore dans un sens classique du rôle des acteurs reconfiguré pour l'occasion sans remettre véritablement en question une hiérarchie



particulière, du moins en études. Cette situation peut paraître précaire, reposant sur une marginalité et une jeunesse de ce type d'opérations. Pour nuancer cela, il convient aussi de reconnaître que travailler conjointement avec l'entreprise dès les premières esquisses présente aussi de nombreux avantages. Cela permet d'acquérir une véritable réflexion sur la méthode très en amont du chantier (gestion de chantier) en plus de trouver chez les entreprises un appui lié à un savoir-faire technique de réalisation pouvant aussi bien appauvrir qu'enrichir le projet. Il s'agit d'expériences qui se sont avérées à chaque fois enrichissantes pour nous participant à nuancer notre avis.

Les garde-fous sont donc peu nombreux. L'attention accordée par la maîtrise d'ouvrage souhaitant avoir en face d'elle une équipe « unie », parlant d'une seule voix, démontrant une facilité à travailler ensemble peut en être un. Alors que sur les deux derniers concours auxquels nous avons participé, le poids de l'aspect architectural était de respectivement 10% et 7,5% (pour le dernier) de la note globale, montrant par là une faible considération de cet aspect dans le choix du projet, il apparaît pourtant que le projet architectural agisse comme le fondement du socle de la cohésion d'équipe. Car En effet, une équipe, aussi nombreuse en intervenants et qualifiée qu'elle soit, ne peut se motiver sur les seuls aspects techniques et financiers. L'équipe attend souvent de l'architecte, qu'il la fasse « rêver » pour les souder davantage. L'architecte prend souvent le leadership des groupements sans en avoir le rôle du manager qui revient à l'entreprise. A l'heure des nouvelles gestions d'entreprises majoritairement utilisées dans le secteur privé, qui se veulent plus horizontales prônant une dissociation des rôles du manager et du leader pour favoriser une plus grande prise de responsabilité de chacun des intervenants, ce rôle de l'architecte-leader paraît coller à ces nouvelles pratiques dans les gestions humaines. En le coupant du rôle de manager, sa position de leader, induisant une vision claire, une communication exemplaire et un charisme certain deviennent alors des compétences plus importantes qu'elles ne l'étaient auparavant.

Bien que l'architecture ne représente plus qu'un très faible pourcentage de la note finale, elle fait souvent la différence entre les équipes. Il apparaît également que le chiffrage, l'adhésion de tous les cotraitants et notamment celle de l'entreprise puisse apporter davantage de crédibilité dans des propositions architecturales innovantes et tenter de sortir ainsi du programme établi.

Lors d'un concours en conception-réalisation-exploitation-maintenance par exemple, nous avons proposé la mise en place d'une fresque photovoltaïque, hors programme, fait de panneaux de verres sérigraphiés, innovation issue d'une entreprise de la région, sur un pignon aveugle de la résidence, visible du paysage lointain et semblant cohérente avec les ambitions du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune. Celle-ci permettrait d'alimenter l'énergie des parties communes et le motif résulterait d'une concertation avec les habitants et le bailleur, en lien avec la mairie. Ayant réalisé une note méthodologique avec des objectifs chiffrés (prestataire réalisant les concertations, prix de la pose, montant alloué à un artiste local), cette proposition remporta l'enthousiasme de la maîtrise d'ouvrage. Si notre offre finale n'a pas été retenue ne permettant pas de conduire cette fresque dans le cadre d'un marché global, il est apparu pourtant que la maîtrise d'ouvrage fut disposée à poursuivre cette idée sur le projet lauréat. Leur volonté a soulevé dans notre structure, de grands questionnements d'ordre déontologique. Si bon nombre de nos confrères

n'auraient sans doute, à juste titre, pas donné suite à cette ambition, il ne nous est apparu néanmoins pas très pertinent de priver un projet d'une proposition sous prétexte que nous n'en soyons pas les porteurs. Face à ce constat et notre leitmotiv interne « *ce qui compte, c'est le projet* », nous avons convaincu la maîtrise d'ouvrage de nous confier une mission d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour poursuivre ces études en lien confraternel avec l'architecte lauréat, qui accepta aussi cette expérience inédite.

Si le rôle de l'architecte dans ce type d'opération paraît perdre de sa profondeur, certaines maîtrises d'ouvrage, habituées aux marchés plus classiques, reprochent parfois à cet acteur de manquer d'autorité pour représenter les intérêts du client. L'architecte se voit donc balloté dans une situation inconfortable dont les règles du jeu sont encore à apprendre. L'architecte était jusqu'alors l'interlocuteur privilégié « naturel » du dossier puisqu'il endossait la responsabilité du mandataire. En devenant cotraitant de l'entreprise mandataire, ce rôle devient « forcé ». Pour autant, il s'agit du seul acteur qui puisse avoir une vision transversale sur tous les domaines. Par sa vision « verticale » (jeu d'échelle) et « horizontale » (savoirs généraux), il est seul dont sa formation et son expérience permettent de garantir l'intégrité du projet dans son ensemble. Ses compétences garantissent en ce sens, un rôle d'interlocuteur privilégié, qu'il convient de faire valoir auprès de son équipe.

Enfin avec les conceptions-réalisations, l'ordre des phases du projet issues de la loi MOP (qui étaient initialement l'établissement d'un diagnostic avant l'APS/APD) se voit différer, sans en voir une règle d'or appliquée à tous ces types de marchés dont nous n'avons à notre échelle, qu'une visibilité limitée. Pourtant à partir de nos participations à ces concours depuis 5 ans, nous pouvons y percevoir une certaine évolution. Dans le concours le plus ancien (correspondant à une phase APS/APD), un diagnostic technique et architectural avait été réalisé par un maître d'œuvre indépendant et confié aux équipes sélectionnées reproduisant par là-même un sens de marche dit « classique ». Un concours plus récent prévoyait l'établissement d'un diagnostic après la sélection de l'équipe lauréate soit après la phase APS/APD. Le plus récent concours auquel nous ayons pu participer, supprimait purement et simplement la phase diagnostic amenant les candidats à élaborer une offre commerciale s'appuyant sur des approximations : « *70% des menuiseries devront être remplacées* », « *50% des étanchéités des toitures terrasses seront à reprendre* » etc.

Comme nous l'avons abordé, la phase diagnostic paraît pourtant essentielle dans la construction du projet en questionnant et affinant le programme de la maîtrise d'ouvrage pour se rapprocher au plus juste des besoins réels. En proposant un projet sous forme de concours dans un temps très limité (généralement 2 mois) avec un nombre plus important d'intervenants dont il faut gérer les interfaces (entreprise, BET, architectes, Mous, économiste etc.) et en demandant un engagement chiffré par l'entreprise, l'empreinte des lieux comme construction du projet se voit ainsi réduite. Avec la suppression de la phase diagnostic, l'engagement financier de l'entreprise devient aussi un risque réel à encadrer juridiquement par l'ensemble des parties prenantes. Une bonne gestion des contrats des équipes et des marchés signés définissant les prestations devient un enjeu majeur dans ce type de réalisation où les découvertes de nouveaux ouvrages à réaliser, sans études plus approfondies des existants, peuvent être nombreuses.

De plus, en ayant contracté très en amont l'entreprise retenue, la phase DCE correspondant à la mise en concurrence des entreprises encadrée par des délais légaux incompressibles, se voit ainsi disparaître. Un marché en conception-réalisation a donc pour particularité, d'accélérer fortement le processus de projet tel que définit dans la loi MOP.

Si l'enseignement du dessin des façades était une composante essentielle de l'enseignement des beaux-arts, les écoles d'architectures aujourd'hui se fondent davantage sur la recherche de l'expression architecturale au travers de la forme et du dessin des espaces. Les grands projets architecturaux se parent actuellement de dentelles, d'écrans, de claustras, de panneaux traduisant une recherche de matière et non plus de dessin ordonnancé, de modénatures, comme auraient pu l'être des projets du début du siècle par exemple. Dans le cas des réhabilitations des grands ensembles, la forme du bâti préexistante ne permet que trop peu d'interventions. Elles peuvent se faire marginalement sur le traitement des entrées par exemple, sur la restructuration de certains appartements ou sur les interventions sur les espaces extérieurs quand ceux-ci appartiennent au bailleur.

La plus importante expression architecturale réside donc dans l'expression des façades. La mise en place de l'isolation thermique par l'extérieur, demande une requalification complète des façades apparentes du bâti. De plus les équipements techniques mis en place à l'intérieur des logements peuvent avoir une influence sur l'expression des façades demandant une réflexion sur leur intégration (ventouses des ballons thermodynamiques par exemple) L'isolation thermique quant à elle, apparaît non seulement comme une réponse énergétique mais également comme une opportunité pour les bailleurs de requalifier l'image de leur patrimoine.

De plus, les niveaux de performances à atteindre sont de plus en plus élevés. Les dernières opérations sur lesquelles nous avons pu travailler, nécessitent des isolants performants allant de 14 à 18 cm d'épaisseur. En isolant par l'intérieur des logements, les locataires se verraient amputer sur l'ensemble des pièces à vivre touchant les façades, de précieux mètres carrés qui pourraient entrer en conflit avec leurs usages. De plus, techniquement cette solution bien que souhaitable si l'on considère une qualité architecturale des façades préexistantes (en pierre massive par exemple), crée des points de faiblesses au niveau des planchers (ponts thermiques) qui ne pourraient être isolés par l'intérieur. En plus de générer des nuisances pour les habitants, amenant une gestion de chantier compliquée, cette solution serait moins efficace thermiquement et pourrait créer sur le long terme des désordres (liés aux différences de températures et d'humidité de l'air) pouvant générer une usure prématurée de certains matériaux.

La solution de l'isolation thermique par l'extérieur apparaît à bien des égards, une solution plus qualitative. Pour autant, elle pose de nombreuses contradictions. Réalisée la plupart du temps en polystyrène expansé (moins coûteux) recouverte d'enduit dans la majorité des cas, ou de bardage pour les opérations plus ambitieuses, celles-ci se voient donc utiliser une énergie fossile (pétrole) pour réaliser plus tard, des économies d'énergie. Son très faible coût de transport (les billes de pétrole bien que venant de loin sont expansées dans des usines locales) et une mise en œuvre sur le chantier facilitée par un poids extrêmement léger rendent ce procédé attractif. Bien qu'une réglementation sévère impose des recoupements de niveaux au droit des planchers par d'autres matériaux (laine de roche par exemple) pour éviter une propagation du feu trop rapide, les fumées qui s'en dégageraient en cas d'incendie seraient extrêmement toxiques et les projections tout aussi violentes qu'aléatoires.



Figure 13 : Photo du Charrel en chantier en 2014, Baldassari-Sibourg Architectes



Figure 13 : Le Charrel après travaux en 2016, Baldassari-Sibourg architectes

D'autre part, la mise en œuvre de ces éléments a priori simple, nécessite un savoir-faire que peu d'entreprises sont capables d'exécuter correctement. En l'absence de bardage « en dur » permettant de gommer les imperfections finales, la mise en place de ces éléments sur un support existant aux planétés relatives corrélé à un savoir-faire tout jeune dans l'histoire du bâtiment font du rendu final une expression parfois décevante que l'enduit, support « souple », ne saurait rattraper.

Si l'utilisation de la caméra thermique permet d'examiner la bonne mise en œuvre de l'isolation, dans le cadre de notre mission de contrôle des façades, le soleil couchant avec sa lumière rasante permettant de vérifier la planéité est souvent le meilleur allié de l'architecte. Le résultat est souvent visible au dernier moment, après démontage des échafaudages ou du pont volant et donc difficilement rectifiable à temps. Il apparaît donc essentiel que l'architecte soit en mesure de communiquer très tôt

auprès des entrepreneurs sur la nécessité d'avoir des ouvriers expérimentés et formés à l'exécution pour garantir la qualité du résultat espéré.

Enfin, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peut amener à changer considérablement l'aspect des façades de la résidence. Et si celle-ci est un vecteur permettant de changer l'image de la cité, de faire « peau-neuve », il n'en demeure pas moins que l'histoire des lieux est importante à prendre en compte tout autant que celles des habitants qui ont forgé un attachement et une histoire singulière à leur cadre de vie.

Bien que les travaux réalisés dans leur cadre de vie participeront à abaisser leurs charges locatives sans entrainer (généralement) d'augmentation dans leur loyer, il n'en demeure pas moins que ceux-ci ne sont pas à l'origine d'une demande de transformation radicale de leur cadre de vie. Il est vrai aussi que le choix du projet architectural retenu, impactant l'image de leur cité, se fait aujourd'hui souvent sans les habitants, pouvant expliquer certaines frustrations dont ils peuvent nous faire part lors des premières réunions d'information.

L'intervention sur les façades existantes par la mise en place d'une isolation, peut paraître un geste assez simple pour l'architecte, habitué à la gestion de nombreuses complexités d'ordre spatiales, renvoie à de nombreux débats de fond entre les parties prenantes concernées par le projet amenant l'architecte à prendre plusieurs fois position.

D'abord, parce que ces grands ensembles sont souvent extrêmement visibles (les tours notamment) depuis la ville. Certains élus sont d'ailleurs conviés dans les jurys de concours ou lors d'une présentation du projet pour récolter leur avis. D'autre part, parce qu'il n'est pas rare que ces bâtiments se situent dans une secteur relevant de l'avis de l'architecte des bâtiments de France (proximité d'un bâtiment ou éléments remarquables). L'architecte en charge du projet se doit de justifier son parti-pris non plus en terme technique ni énergétique mais au regard de l'inscription dans son contexte environnant. Si le projet de réhabilitation se rapproche assez bien de n'importe quel grand projet d'envergure nécessitant l'avis de ces acteurs, il doit souvent justifier de certains choix de son client au regard non plus de leur esthétique mais bien en terme d'usage et de durabilité éprouvée (choix des garde-corps par exemple).

Et si l'emploi de l'isolation par l'extérieur minimise les interfaces avec les locataires, il n'en demeure pas moins que les vues de leurs fenêtres donnant sur l'ensemble des bâtiments de la cité, s'en voient considérablement modifiées. Certains projets « radicaux » peuvent être vus comme de réelles impositions par les habitants et les choix architecturaux quelquefois « criards » peuvent s'avérer violents dans leur imaginaire.

Pour l'architecte, cela demande une attention très particulière aux lieux, à l'histoire du projet initial mais également de bien cerner la qualité des relations entretenues entre le bailleur et ses locataires pour tenter d'apporter une réponse satisfaisante aux parties prenantes. Plusieurs points de vues peuvent s'opposer sur ce sujet soulevant souvent deux questions : doit-on donner primeur au projet

initial, en valorisant plutôt qu'en ne transformant ? Doit-on changer radicalement l'image au travers d'un nouveau projet architectural volontairement en rupture pour amorcer une nouvelle dynamique ? Il s'agit d'un équilibre très subtil à appréhender entre sensibilité des habitants habitués à leur cadre de vie « marqué logement social » et le choix du bailleur guidé souvent par les maîtres mots de « non rappel du logement social » ainsi que par cette volonté de « changer l'image » pour augmenter l'attractivité de son patrimoine. L'architecte doit donc bien cerner la philosophie du bailleur au travers des différents documents qui lui sont remis ou en allant chercher dans la communication institutionnelle de ce dernier pour mieux appréhender sa marge de manœuvre et pouvoir apporter un argumentaire justifié à son projet.

Si la plupart de nos réalisations au sein de notre agence vont dans le sens d'une valorisation du « déjà-là », travaillant davantage une sobriété générale et des points d'accroches singuliers ponctuels, il n'en demeure pas moins par exemple, qu'une de nos candidatures récente s'est vue rejetée par un bailleur social sous prétexte d'une écriture architecturale trop sobre, manquant selon eux de « fantaisie ». Sans pour autant discuter de cet argument subjectif, il est vrai que l'expression nouvelle architecturale doit satisfaire l'image d'un parc renouvelé, traduisant une intervention contemporaine pouvant s'exprimer par une image dans les dossiers de candidatures. La satisfaction des locataires dans le cadre de vie renouvelé ne saurait être exprimée dans une image, celle du bailleur non plus. Sans entrer dans le débat de la sélection des équipes de maîtrises d'œuvre, il apparaît néanmoins que le cadre imposé au moyen des fiches références, n'apparaisse pas très pertinent au regard des enjeux complexes de la réhabilitation du logement social.

Mais cette ambition de valoriser l'existant plutôt que de transformer nous a valu de bonnes surprises comme celle de remporter le concours de réhabilitation de la résidence Salvador Allende à Port-Saint-Louis du Rhône en 2016 (chantier en cours). Car au delà des aspects techniques et budgétaires, le bailleur souhaitait une image neuve de son patrimoine très marqué par une architecture particulière des années 70-80 fait d'une juxtaposition de fenêtres rondes et carrées. Si nous n'avons pas tous les tenants et aboutissants, il est apparu que notre équipe se démarquait des concurrents en conservant l'écriture initiale des fenêtres rondes et en articulant les éléments du programme (brise-soleil notamment)) pour les mettre en valeur.



Figure 14 : photo de la résidence Salvador Allende à Port-Saint-Louis-du-Rhône avant travaux



Figure 15 : perspective du projet lauréat, Baldassari-Sibourg Architectes

Pour conclure, la pratique de l'architecte dans les « cités » est un métier convoquant des savoirs très généralistes témoignant par là d'une vision dite « horizontale » ou « transversale » à laquelle est formée l'architecte. Celles-ci doivent faire appel à une connaissance technique assez pointue liée aux nouveaux systèmes permettant d'améliorer les performances énergétiques, sociologiques pour y observer le plus finement possible les pratiques des usagers et esthétique pour valoriser et apporter une « nouvelle image » à ces ensembles. Cependant, les qualités relationnelles de l'architecte sont de loin les compétences les plus essentielles pour mener à bien ce type de commandes. Celles-ci ne sont pourtant pas mises en avant dans la formation d'architecte, si tant est qu'elles puissent être enseignées. De plus, si sa vision « verticale » permettant de mettre en cohérence le projet du début jusqu'à la fin, de la grande échelle au plus petit détail d'exécution, du politique à l'ouvrier, de la maîtrise d'ouvrage à l'utilisateur, il n'en demeure pas moins que la loi ELAN, à travers le démantèlement de la loi du 12 juillet 1985 dit « loi MOP » et la généralisation de la conception-réalisation peut porter atteinte à cette vision pourtant essentielle pour le projet.



Figure 16 : Résidence Salvador Allende, Port-Saint-Louis-du-Rhône en travaux (septembre 2018) Baldassari-Sibourg Architectes

Avec la multiplicité des acteurs qui interviennent dans ce type de commande, il apparaît néanmoins que l'architecte ne peut plus prétendre à agir seul. Il doit redéfinir son rôle et gagner en compétence managériale pour permettre d'engager le projet dans une démarche « d'intelligence collective ». Il apparaît comme un médiateur pour l'ensemble des acteurs et se doit d'être dans une posture dite « agile » pour saisir les opportunités qui s'offrent à lui dans un contexte où l'utilisateur est présent et conditionne la bonne réussite du projet. Il n'a eu de cesse de perdre en lecture sur les conditions en amont de son travail, le rendant dépendant de programmes techniques sur lesquels il pourrait émettre un avis plus important que celui qui lui est permis aujourd'hui.

Regagner une place et accroître ainsi la connaissance du contexte dans lequel s'inscrit le projet peut devenir alors une priorité de demain. En ce sens, l'architecte sera sans doute davantage amené à valoriser cette pratique mal connue, la faire partager auprès des maîtres d'ouvrages, politiques,



donneurs d'ordres, à communiquer. Sa créativité, son esprit de synthèse et sa connaissance du terrain font de cet acteur, un potentiel fort que les décideurs gagneraient à écouter davantage, tant et si bien que nous nous engageons à partager notre vision somme toute singulière, somme toute complémentaire pour les projets de cette ampleur, s'apparentant à bien des égards à des projets d'urbanisme (« de la cité à la Cité »)

## **CONCLUSION : Réhabiliter l'architecte**

Si nous n'avons pas pu vérifier que la « ville de demain » s'expérimente dans les grands ensembles, il s'avère pourtant que bon nombre d'indices attestent de cette hypothèse. D'abord parce que ce secteur a toujours été propice aux expérimentations, depuis les idées initiales travesties de la Charte d'Athènes, en passant par la mise en place de la politique de la ville dans les années 70 expérimentant une gestion de projet transversale, à l'implication des usagers aujourd'hui dans les projets initiés par les acteurs locaux s'inscrivant dans la démarche de l'ANRU ou encore les grandes opérations de réhabilitation s'appuyant sur des enjeux de développement durable à l'échelle planétaire.

Le rôle de l'architecte dans les grands ensembles et plus largement dans le domaine de la réhabilitation du parc social est mal connu, mal reconnu. Paradoxalement, il l'est davantage des usagers et populations vivant sur place que par les architectes eux-mêmes. Sa présence apparaît parfois superflue par des maîtrises d'ouvrages sociales qui confient pour certaines d'entre elles, ces opérations à des bureaux d'études uniquement. Ceci s'explique sans doute par l'histoire des grands ensembles qui a écarté petit à petit les architectes pour laisser place à de nouvelles professions émergentes (sociologues, urbanistes, ingénieurs, maîtrise d'œuvre sociales). Leur présence a engagé une perte graduelle de visibilité des architectes sur les questions urbaines et sociales, participant sans doute à un discrédit de son rôle sur ces questions qui influencent pourtant sa commande. La multiplicité exponentielle ces dernières années des acteurs présents dans l'équipe de maîtrise d'œuvre complexifie aussi son travail en le contraignant à ne regarder parfois que l'objet de sa mission. Cet acteur initialement issu de l'acte de bâtir, a un profil généraliste, proche du terrain et à la fois en recul, un savoir « horizontal » et « vertical » que sa vision du projet tente de croiser continuellement. Cela en fait un acteur à nul autre pareil qu'il conviendrait de valoriser dans les projets de réhabilitation.

Si l'architecte a du mal à légitimer sa place dans la réhabilitation sociale c'est parce que sa mission est relativement complexe à définir et s'adapte au fur et à mesure des opérations suivant une posture « agile » agissant tantôt en tant que médiateur, leader, manager qu'entant que technicien ou parfois sociologue ou animateur de centre aéré ! Ce rôle protéiforme l'engage parfois à sortir du cadre de la loi MOP qui définit pourtant son champ d'action. Il serait sans doute illusoire d'envisager un cadre commun d'intervention qui conviendrait parfaitement à l'ensemble de la profession. En discutant régulièrement au sein de mon équipe constituée de moins d'une dizaine d'architectes, nous sommes amenés à nous questionner sur une posture commune qu'il n'est pas aisé de définir montrant par là le lien profond entre la posture de l'architecte et ses convictions personnelles : *« il y a autant de définitions de l'architecture que ce qu'il y a d'architectes »*.

Il apparaît que les architectes parlent un langage commun propice au projet. Il m'arrive régulièrement de constater la présence d'architectes de formation au sein des maîtrises d'ouvrages ou des entreprises du bâtiment, facilitant les discussions et allant dans un sens très positif pour le projet.

Malheureusement, ils sont assez peu nombreux et difficilement reconnaissables par l'interdiction du port du titre d'architecte conditionné par l'inscription au tableau de l'ordre des architectes. Certains pays comme la Suisse conditionnent encore le port du titre d'architecte à l'obtention du diplôme universitaire (comme c'était le cas aussi en France avant 2009) permettant de renforcer un écosystème, créant davantage de relations et de complémentarité, permettant aussi de valoriser leur profession auprès d'un large public. Ce changement de cap semble relever d'une volonté de protection de la profession, montrant aussi, une certaine crainte légitime quant au devenir de l'architecte dans sa composante de « maîtrise de l'œuvre ».

La formation HMONP (Habilitation à la Maîtrise d'œuvre en son nom Propre), conditionnant aujourd'hui le port de ce titre d'architecte, présente selon moi un double paradoxe. D'une part, il indique par « le nom propre », une responsabilité unipersonnelle, pour une profession qui se veut de plus en plus collective. D'autre part, il indique « maîtrise d'œuvre » pour une profession qui rappelle le, n'est protégée par la loi de 77 rendant obligatoire son recours pour l'établissement du permis de construire uniquement (et suivant un certain seuil). Elle indique également une pleine maîtrise de l'objet architectural pour faire « œuvre » semblant être légitime si l'on considère qu'il se doit de veiller à la cohérence du projet.

De plus, nous l'avons vu brièvement, la loi MOP contraint tout autant qu'elle ne protège l'architecte dans sa mission. Elle le protège en imposant aux maîtres d'ouvrages publiques ou assimilées comme publiques (les bailleurs sociaux) de lui confier une mission allant de la conception à l'exécution de l'ouvrage. La Loi Elan (2018), démantelant partiellement cette protection met en danger cette vision d'ensemble du maître d'œuvre dans les opérations. La généralisation de l'acquisition des bailleurs sociaux de logements en VEFA favorisée aussi par cette même loi, entraîne aussi bien une perte de compétences des bailleurs mais contraint également l'architecte, comme il est d'usage dans le secteur privé, d'établir des permis de construire essentiellement.

Avec la loi MOP, l'architecte n'a pas prise sur la création du programme. Il est de plus absent des organes décisionnels majeurs (conditionnant aussi la définition de l'enveloppe budgétaire). Sa capacité à être « force de proposition » se voit affectée. Si l'architecte peut agir en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour aider à définir le programme, il ne peut souvent pas répondre en tant que maître d'œuvre pour conduire l'opération. Cette option ne paraît pas satisfaire une pleine définition de sa mission du début jusqu'à la fin du projet.

A l'heure du développement durable et du paradigme de « *construire la ville sur la ville* », la question de la réhabilitation en milieu occupé devient essentielle. En effet, la réglementation ne cesse d'aller dans le sens d'une réhabilitation thermique et ce, même en centre ville (Loi de transition énergétique de janvier 2017 impose l'isolation thermique par l'extérieur en cas de grosse rénovation). On peut présager que l'architecte aura un rôle essentiel à jouer dans cette transition écologique. S'il restera sans doute des projets neufs d'envergure, participant à l'attractivité des villes, son rôle traditionnel usuel, relevant de l'architecture du quotidien, répondra davantage à des aspects techniques et sociologiques qu'à une expression d'une œuvre architecturale au sens artistique du terme. Et si les

Modernes souhaitent s'opposer au dessin de la façade relevant anciennement de la représentation des pouvoirs « bourgeois », le développement durable et la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur impose aux architectes la réécriture de la façade suivant un nouveau pouvoir, celui de l'écologie.

Enfin, les missions confiées à l'architecte sont de plus en plus limitées. L'avènement des conception-réalisation ne permet plus à l'architecte d'être mandataire du groupement. Il perd ainsi son rôle « naturel » de chef d'orchestre du projet. Cependant, il apparaît dans ces groupements comme celui qui rassemble et guide le projet. L'architecte doit donc, avec ces nouvelles règles du jeu qui lui sont imposées, repenser sa place et s'interroger sur la gestion du processus pour garantir la cohérence du projet dans son ensemble sans en être le porteur. Il se doit user d'ingéniosité pour guider le projet à distance et s'intéresser à une architecture immatérielle qui est celle du fonctionnement d'une équipe.

C'est ce que nous avons tenté d'envisager lors du dernier groupement de conception-réalisation-exploitation-maintenance en phase concours. Car au delà des considérations de l'architecte pour lui-même, tous les membres de l'équipe composée de bureaux d'études, économiste, entreprise, accompagnement-locataires s'accordaient à reconnaître que la pondération de 7,5% de la note globale concernant la qualité architecturale paraissait affligeante. Tous les acteurs autour de la table attribuaient à l'architecte une figure majeure conditionnant la réussite du projet. Nous avons donc travaillé sur une mission que nous appelons « réenchant(i)er ». Celle-ci serait particulièrement permise par la mise en place d'un architecte d'exécution des travaux, indépendant de notre structure. Notre mission devait donc initialement s'arrêter aux études avec quelques visites ponctuelles de vérifications marginales en cours de réalisation. Cette mission a été soumise à l'ensemble des intervenants qui l'ont approuvée. Le bureau d'étude fluides a même souhaité la financer en soustrayant nos honoraires « réenchant(i)er » du montant de ses propres honoraires et ce, pour ne pas augmenter le budget déjà très serré de la maîtrise d'ouvrage et garantir notre capacité à gagner.

Pour composer la mission « réenchant(i)er », nous sommes partis de l'hypothèse que l'architecte dans sa mission classique n'existerait plus sur un chantier demain. Bien que celle-ci puisse paraître alarmante, elle nous a permis de raisonner pour nous positionner sur le nouvel échiquier qui s'offrait à nous. Pour ce faire, nous avons listé nos spécificités propres à notre métier permettant de justifier notre présence durant les travaux : *« Force est de constater sur un chantier en milieu occupé, que l'architecte, profession connue du grand public, apparaît comme un « tiers de confiance » pour les habitants. Son esprit de synthèse et sa connaissance technique générale sur l'ensemble des sujets fondent une vision tout aussi singulière qu'essentielle pour le groupement de conception-réalisation-exploitation-maintenance. »*.

Nous avons par la suite défini ce que nous attendions pour notre équipe : *« Au delà des exigences techniques de réalisation, de sa méthodologie particulière, la réussite d'un chantier dépend de la volonté d'hommes et de femmes qui font avancer le projet ensemble dans une même direction. Assurer leur confort, contribuer à donner du sens dans ce qu'ils entreprennent, redonner du souffle à certains moments clefs, permet selon nous de veiller à la qualité du projet. »*. A partir de ces constats,

nous définissons les objectifs : « *La Mission « Réenchant(i)er » que notre équipe propose résulte d'une triple volonté d'amélioration du confort des différentes parties prenantes durant les travaux de réhabilitation :*

- *celle des usagers,*
- *celle de la maîtrise d'ouvrage,*
- *celle de notre équipe de conception-réalisation-exploitation-maintenance. »*

En ce sens, la mission « Réenchant(i)er » est une mission de médiation facilitant les relations entre les intervenants permise par une neutralité et une objectivité volontaire. »

Une fois les choses posées comme telles, nous avons fait coïncider nos actions avec le projet conçu par l'équipe et envisagé les résultats que cela pourrait produire : « *La mission «réenchant(i)er » se veut la plus ouverte possible, en s'adaptant au fil des besoins du chantier. S'il s'agit d'une posture « agile », certaines de ses missions semblent inévitables pour fonder le socle de notre démarche :*

### **1. Information auprès des usagers**

L'agence BSA interviendra lors de l'ensemble des réunions et autres temps d'information organisés par l'Interface Locataire ; son rôle sera de rappeler les ambitions symboliques, esthétiques et fonctionnelles de la réhabilitation et d'explicitier les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

***Résultat envisagé : amorcer l'adhésion au projet par les habitants.***

### **2. Information auprès des compagnons**

L'agence BSA viendra en appui de l'Interface Locataire auprès des entreprises dans le rappel des bonnes pratiques en matière d'intervention en site occupé. Sa connaissance du projet la rendra précieuse pour assurer une fiabilité et une traçabilité des informations ascendantes et/ou descendantes et de contribuer à la prévention et à la lutte contre les rumeurs.

***Résultat envisagé : assurer l'adhésion au projet par les compagnons***

### **3. Stratégie d'évènements**

Dans le projet présenté par le groupement, nous avons proposé une participation partielle par les habitants, les invitant à raconter au travers de différents médiums (dessins, écriture, supports oraux) l'histoire de leur quartier. La visée de cet exercice est de mobiliser les habitants à travers un moment ludique et convivial. Ce projet sera mené par l'interface locataire dans le cadre de sa mission, l'agence BSA l'accompagnera dans l'organisation de cet événement et transformera la matière ainsi récoltée en signalétique dans les différentes cages d'escaliers rénovées.

***Résultat envisagé : favoriser l'expression des habitants pour renforcer la confiance dans le projet***

### **4. Accompagnement Maîtrise d'Ouvrage**

L'agence BSA se veut être un médiateur en éclairage constant pour la maîtrise d'ouvrage sur toutes les avancées du projet. Sa vision « externe » permettra d'être un partenaire éclairant pour la maîtrise d'ouvrage. L'architecte sera un relai « neutre » et objectif pour la maîtrise d'ouvrage.

**Résultat envisagé : garantir la mise en œuvre sereine du projet retenu par la maîtrise d'ouvrage**

### **5. « Du collectif dans le collectif » pour le groupement**

L'agence BSA sera présente lors des principales réunions pouvant marquer des temps forts dans le déroulement du chantier. Elle veillera ainsi à la dynamique de groupe et alertera l'équipe sur les potentiels conflits qui pourraient émerger. Sur certains points, et par l'adhésion de l'ensemble du groupement, elle pourra jouer le rôle d'arbitre si le sujet le nécessite.

**Résultat envisagé : favoriser une dynamique de groupe au service du projet**

Si nous n'avons pas à ce jour le jugement de notre offre, il apparaît néanmoins que nous puissions continuer à travailler sur ces questions permettant de « guider le projet à distance » (Epstein :« Gouverner à distance »). Au delà des aspects liés au bâti, l'architecte se doit de trouver une nouvelle place dans le processus du projet qui ne cesse pourtant de l'exclure pas à pas. Cette mission proposée, hors programme, permettra-t-elle de faire bouger les lignes et d'envisager une nouvelle place de l'architecte dans le processus de projet ainsi redéfini ?

Parce que...Vive l'architecture !

## **GLOSSAIRE**

**ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**AMO** : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

**AMT** : Assistance au Marché de Travaux

**ANRU** : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

**ANHA** : Agence Nationale de l'Habitat

**APD** : Avant Projet Détaillé

**APS** : Avant Projet Sommaire

**BBC** : Bâtiment Basse Consommation

**BDM** : Bâtiment Durable Méditerranéen

**BIM** : Building Information Modeling

**BTP** : Bâtiment Travaux Publics

**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

**CNOA** : Conseil National des l'Ordre des Architectes

**CREM** : Conception-Réalisation-Exploitation-Maintenance

**DCE**: Dossier de Consultation des Entreprises

**DIAG** : Diagnostic

**ELAN (Loi)** : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

**FFB** : Fédération Française du Bâtiment

**HBM** : Habitation à Bon Marché

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**HMONP** : Habilitation à la Maitrise d'œuvre en son Nom Propre

**HQE** : Haute Qualité Environnementale

**MIQCP** : Mission Interministérielle pour la Qualité de la Construction Publique

**MOP (Loi)** : Maîtrise d'Ouvrage Publique

**MO(u)S** : Maîtrise d'œuvre (urbaine) Sociale

**OPC** : Ordonnancement Pilotage Chantier

**PADD** : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**PME** : Petites et Moyennes Entreprises

**PMR** : Personnes à Mobilité Réduite

**PNRU** : Programme National de Rénovation Urbaine

**ITE** : Isolation Thermique par l'Extérieur

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté

**ZUP** : Zone à Urbaniser en Priorité

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages :

- ANTONI, Jean-Philippe, Lexique de la ville, Paris, Ellipses-Marketing, 2009
- BACHELARD, Gaston, La poétique de l'espace, Paris, PUF, 2008
- BENEVOLO, Leonardo, Histoire de la ville, Marseille, Parenthèses, 2004
- DONZELOT, Jacques, A Quoi Sert La Rénovation Urbaine?, La Ville En Débat, Paris, Presses universitaires de France, 2012
- DUROUSSEAU, Thierry, Architectures: à Marseille 1900-2013, Marseille, MAV PACA, 2014
- LE CORBUSIER, Urbanisme, Champs arts, Paris, Flammarion, 2011
- LE CORBUSIER, Vers une architecture, Paris, Flammarion, 2016
- LUCAN, Jacques, Précisions sur un état présent de l'architecture, Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2016
- LYNCH, Kevin, (traduit par Marie Françoise Vénard), L'image de la cité, Paris, Dunod, 2001
- MOLEY, Christian, (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat, Paris, le Moniteur Edition, 2017
- PROST, Robert, et CHASLIN François, Pratiques de Projet En Architecture, Gollion, Infolio, 2014

### Publications / Revues:

- -AVENEL, Cyprien. « La construction du « problème des banlieues » entre ségrégation et stigmatisation », Journal français de psychiatrie, vol. 34, no. 3, 2009
- BARONNET, Juliette « Les professionnels généralistes de la politique de la ville : une approche des profils et positionnements », Recherche sociale 2012 n°201
- DUROUSSEAU, Thierry, ensembles et residences à Marseille 1955-1975, DRAC PACA, mars 2005
- D'A n°193 « Collectivités Territoriales, Qu'attendent-elles des architectes » septembre 2010
- EPSTEIN, Renaud, « Gouverner a distance : quand l'Etat se retire des territoires, Esprit (dossier « des sociétés ingouvernables ? »), 2005, n°11
- GRUMBACH, Antoine, « La ville sur la ville », Projet Urbain, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, 1998, n°15
- LENGEREAU Eric « L'histoire de la création du ministère des Affaires culturelles, ministère de la Culture et de la Francophonie », Paris, Comité d'histoire, 30 nov. et 1er déc. 1989
- MARTIN, Patrick, « une nouvelle approche de la réhabilitation », PUCA, mai 2001
- Le Moniteur n°5991 en date du 31/08/18
- Les cahiers de la profession, Ordre des Architectes, 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, n°63
- SPINETTA, Adrien « Les grands ensembles pensés pour l'homme », L'Architecture d'Aujourd'hui, no 46, février-mars 1953.
- Rapport « Le bâtiment en chiffres 2017 », Fédération Française du Bâtiment, Juin 2018



- RAUFER, Xavier, Spécial « Politique de la ville », Sécurité globale 2017, n° 9
- PEYCERE, David « La pratique de l'architecture en France au XXe siècle, La Gazette des archives, 2000, n°190-191
- Plaquette « Une grande mobilisation nationale pour les habitants des quartiers », Ministère de la Cohésion et des territoires en 2017.
- VADELORGE, Loïc, « Grands ensembles et villes nouvelles : représentations sociologiques croisées », Société française d'histoire urbaine, 2006, n°17,

**Sites Internet :**

- [www.architectes.org](http://www.architectes.org)
- [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)
- [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- [www.franceinfo.fr](http://www.franceinfo.fr)
- [www.jechange.fr](http://www.jechange.fr)

## RESUME

Le rôle de l'architecte dans les grands ensembles et plus largement dans le domaine de la réhabilitation du parc social est mal connu, mal reconnu. Paradoxalement, il est davantage connu des usagers et populations vivant sur place que par les architectes eux-mêmes. Sa présence apparaît parfois illégitime par des maîtrises d'ouvrages sociales qui confient pour certaines d'entre elles, ces opérations à des bureaux d'études uniquement. Ceci s'explique sans doute par l'histoire des grands ensembles qui a écarté petit à petit les architectes pour laisser place à de nouvelles professions émergentes (sociologues, urbanistes, ingénieurs, maîtrise d'œuvre sociales). Leur présence a engagé une perte graduelle de visibilité des architectes sur les questions urbaines et sociales, participant sans doute à un discrédit de son rôle sur ces questions qui influencent pourtant sa commande. La multiplicité exponentielle ces dernières années des acteurs présents dans l'équipe de maîtrise d'œuvre complexifie aussi son travail en le contraignant à ne regarder parfois que l'objet de sa mission. Pour autant cet acteur initialement issu de l'acte de bâtir, a un profil généraliste, proche du terrain et à la fois en recul, un savoir « horizontal » et « vertical » que sa vision du projet tente de croiser continuellement. En ce sens, cela en fait un acteur à nul autre pareil qu'il conviendrait de valoriser dans les projets de réhabilitation et plus globalement, d'urbanisme.

**Mots clefs :** loi ELAN, architecture, grands ensembles, architecte, loi MOP, réhabilitation, ordre des architectes, habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre, isolation thermique par l'extérieur, développement durable.